

Nr. proiect/data: 71/14.04.2022

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.- Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str G-ral Dragalina, P-ța Romana, pod malul Râu Arieș, str. Funicularului, str. Alba Iulia, str. Sândulești, mun. Turda, 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.4 din 4.10.2019.;

Având în vedere Raportul S.U.A.T.C. nr.21077/360/U din 24.03.2022.;

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.-Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral Dragalina, P-ța Romana, pod malul Râu Arieș, str. Funicularului, str. Alba Iulia, str. Sândulești, mun. Turda, Jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/C.T.A.T.U. nr.18 din 24.03.2022. și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr.21077/360/M/24.03.2022. fără avizele CZMASI și Consiliu Județean prezentate,

cu următoarele condiții referitoare la prescripțiile urbanistice privind indicatorii RLU/PUZ ca urmare a studiului istoric-arheologic:

Avizul prezent se emite condiționat de următoarele completări și condiții în documentația PUZ/RLU în baza Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei:

1. Ca urmare a Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei se vor analiza și evidenția aspectele următoare:

- Se vor figura pe planșa de reglementări, se vor menține și proteja clădirile propuse spre clasare și se va studia și prevedea modalitatea de prezervare a zonelor de ansambluri urbane de valoare patrimonială evidențiate în studiu.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea de extindere a „Ansamblului Urban” cod lista monumentelor istorice CJ-II-s-B-07797: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea zonei de protecție la nivel local pentru clădirile cu valoare ambientală și cele propuse să fie incluse în ansamblurile noi definite ca Ansamblu de arhitectură vernaculară de pe str. Ana Ipătescu și Ansamblul vilelor ante- și interbelice de pe str. Traian și P-ța Romană.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea extinderii zonei de protecție de nivel local la: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

2. R.L.U. propus pentru P.U.Z. în partea scrisă și desenată va conține: Specificarea modificărilor survenite în RLU/PUG Turda pe fiecare UTR în parte, modificări care se vor prelua la actualizarea PUG Turda, bazate pe avizul emis de CZMI și Consiliul Județean Cluj:

3. AVIZARE cu prescripții urbanistice privind indicatorii RLU/PUZ ca urmare a studiului istoric-arheologic

A. Prescripții și reguli generale:

-referitor la construcțiile noi propuse în subzona Lfc situată la intersecția P-ța Romana cu str. Alba-lulia, se va ține cont de accesul parcelei situate în spatele clădirilor nr.28, 29 și 30 din p-ța Romana, format între cele 2 blocuri socialiste, **acces riveran ce se va putea folosi în cazul obținerii avizului pozitiv al CZMI privind și propunerea viitoare a circulației (alee rutieră) în urma cărui aviz vor fi premise sau nu clădiri pe ambele fronturi ale aleii create conform regulament de amplasare.**

Propunerile în subzona Liv cu **locuință tip vilă** – prin definiție vila este o casă de locuit spațioasă amplasată de obicei în grădină (spațiu verde) cu stil arhitectonic aparte, în sensul istoric unifamilial (cu mai multe generații și/sau gospodării) folosit de proprietari ca reședință permanentă (domiciliu stabil) sau ocazională (sezonier) – cuprind 2 tipuri de clădiri rezidențiale, tipul cărora se va specifica :

- **casă de locuit unifamilială** (de fapt locuința individuală de tip urban conform RLU/PUG Turda în vigoare),

- **locuință tip vilă care poate fi - locuință individuală mai generoasă sau locuință colectivă cu max.3 unități de locuire de tip condominiu.**

B. Reglementări-restricții pe subzonele nou create:

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, se propune instituirea:

- **UTR 5/Liv5** – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 se propune instituirea:

- **UTR Is** – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii; **Indici urbanistici:** Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supraterane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman. Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- restul UTR LI1 spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:

UTR1 cu suzonele:

-Liv1 Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora – Hmax=3niveluri supraterane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc1 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supraterane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observații din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în

studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - se propune integral

UTR3 cu:

-Liv3 – Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– **capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8** cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– **partea sudică a UTR va trece în PUZ la:**

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Art.2. Studiului de fundamentare istoric, de istoria artei și arheologie elaborat (2021) pentru perimetrul PUZ/RLU prezent va completa Studiile de fundamentare existente (1995-2016) asupra zonelor antropice din municipiul Turda, documentații obligatorii actualizării PUG/RLU Turda și se vor notifica toți deținătorii clădirilor propuse spre clasare precum și al celor din zonele ambientale avizate de CZMASI conform legii, pentru protejarea patrimoniului construit.

Art.3. PUZ/RLU va intra în vigoare de la data obținerii avizului CZMASI sau MC-CNMA SI și a avizului Consiliului Județean Cluj pentru a produce efecte ca act normativ de urbanism, conform legii cu termen de valabilitate până la actualizarea PUG/RLU municipiul Turda.

Art.4. 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 PUZ/RLU – Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral Dragalina, P-ța Romana, pod malul Râu Arieș, str. Funicularului, str. Alba Iulia, str. Sândulești, mun. Turda, Jud. Cluj

DATE GENERALE :

situația juridică: terenuri intravilane cu destinații cadastrale ale zonei: curți, construcții, grădini proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice, drumuri, poduri, ape curgătoare, pe o zonă formată din proprietăți publice (drumuri, poduri, Pârâul Sândului, Judecătoria Turda), și proprietăți private ale persoanelor juridice (Autogara Sens-Vest, dotări comerciale, servicii, birouri, și adiacent spre sud-est fosta Fabrică de bere

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z./R.L.U.:

Zona studiată bazată pe P.U.G./R.L.U.Turda aprobat în anul 1999 și reconfigurată în urma **Studiului istoric-arheologic aferent PUZ și răspuns M.C.-C.N.M.I.** - se întinde pe UTR.-urile:

LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, Hmax= nespecificat, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50, – *întins pe patele definit de judecătoria, autogară și blocului de garsoniere din p-ța Romana,*

LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - *patele delimitat de p-ța Romana, str.Alba Iulia, str.Funicularului și str.Miron Costin, excepție colțul nord-vestic dintre str.Ana Ipătescu și str.Sândulești*

LC8 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60 – *zona între p-ța Romana, str.Traian, str.Pictor Theodor Aman, str.General Dragalina,*

LM12 - locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – *zona dintre p-ța Romana, str.Romana, str.Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman, str.Traian*

LM14 - locuire individuală de tip urban cu **interdicție de construire** – *zona dintre Castrul Roman LVM, str.Romana, include str. Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman*

Zona este grevată:

- **de siturile arheologice (LI1, LC4, LC8, LM12, IN5, LM14) în baza Legii nr.422/2001 și listelor oficiale privind monumentele istorice**, Anexa privind Județul Cluj, conf.O.M.C.C. nr.2.314/8.07.2004. modificată prin O.M.C.P.N. nr.2.361/12.07.2010. și O.M.C. nr.2828/24.12.2015. privind municipiul Turda:

sit arheologic Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210),

sit arheologic Orașul Roman Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210.03),

sit arheologic "Orașul medieval Turda" (cod CJ-I-m-A-07210.01) privind amplasamentele satelor din sec.XI-XIV: Satul Sfântu' Miclăuș și Satul Bisericii) și adiacent la sud-est de zona studiată;

- **de zonă de protecție** privind monumentul istoric de arhitectură industrială *Fabrica de bere(1756-1814) cu cod CJ-II-m-B-07787 din p-ța Romana nr.17-18 grevată pentru frontul vestic al str. Miron Costin cuprinsă în PUZ aprobat cu HCLMT nr.59 din 2021;*

- **de patrimoniul arheologic și construit înscris în Anexele 1-6 aprobate prin H.C.L.M.T. nr.229/30.09.2014** constituit în baza proiectului " Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală, o coabitare necesară și posibilă", anexe **completate cu noi clădiri și ansambluri prin Studiul de fundamentare istoric și de arheologie referitor la zona studiată prin PUZ prezent.**

- **de conductele aducțiunii de apă potabilă a municipiului pe partea sudică, pe întreg traseul studiat al str.Ana Ipătescu din UTR LC4 și str.Romana din UTR LM12 și intersecția str.Alba Iulia cu str.Romana;**

-**de firul de apă al Pârâului Sândului spre sud-est.**

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

Se propune reconsiderarea zonei din nucleul central al P-ței Romana până la limita vestică a municipiului constituită din Castrul Roman Legiunea V Macedonica, cu propuneri de modernizare și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Turda, urmărindu-se actualizarea reglementărilor urbanistice ale zonei rezidențiale studiate având la bază principiile de accesibilitate, flexibilitate, valorificarea cadrului natural privilegiat al zonei precum și a fondului construit valoros – arhitectural și istoric - și modernizarea circulației.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire, se propune rezolvarea problemelor funcționale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Toate condițiile din PUZ se vor respecta cumulativ (chiar dacă astfel nu se vor putea atinge toți indicatorii urbanistici propuși, simultan).

În cadrul perimetrului reglementat conform PUG aprobat în 1999 în vigoare în prezent, există suprafețe ce aparțin zonei protejate cu valoare ambientală și este afectat de zona protejată cu valoare arheologică.

În toate fazele de proiectare se va respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologică.

Pentru clădirile valoroase, cu valoare ambientală, precum și pentru cele propuse spre clasare ca monumente istorice și a împrejurimilor lor, este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, fiind obligatorie avizarea de CZMI.

Zona cuprinsă în PUZ se suprapune integral peste orașul roman Potaissa (CJ-I-m-A-07210.03) și Turda medievală (cod CJ-I-m-A-07210.01), drept urmare orice intervenții în subsolul aferent zonei reglementate prin P.U.Z. se va face cu supraveghere arheologică, conform legislației în vigoare. Pentru intervențiile executate pentru obiective de utilitate publică se va efectua cel puțin o cercetare georadar care să fundamenteze localizarea optimă a acestora, la etapa Studiilor de Prefezabilitate sau de Fezabilitate.

Cota maximă a clădirilor (măsurată față de nivelul mării) nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman, respectiv mdMN +371,49.

Pentru PUZ prezent s-a elaborat studiul de fundamentare istoric, de istoria artei și arheologie.

Se propun condiții de autorizare pentru clădirile propuse pentru clasare ca monumente istorice și parcelele aferente și pentru cele cu valoare ambientală.

Conform studiu istoric, sunt propuse spre clasare următoarele obiective:

- Strada Romană, clădirea de pe parcela cu nr. 42.
- Strada Ana Ipătescu, clădirea nr. 9.
- Piața Romană, clădirile nr. 33, 36, 37.
- Strada Traian, clădirile nr. 1, 15, 23, 29, 53.
- Strada General Drăgălina, clădirea nr. 69.

Valoarea ambientală:

Categorie cu un total 57 clădiri, defalcate pe străzi: strada Romană 11, Săndulești 1, Ana Ipătescu 9, Piața Romană 4, Traian 19 și Drăgălina 13.

Se dorește de către investitor instituirea unor noi UTR-uri față de cele aprobate prin PUG în cadrul UTR-urilor existente **LM14, LM12, LC4, LC8 și LI1. UTR-urile propuse în RLU sunt, bazate pe studiul de fundamentare istoric-arheologic:**

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, **se propune instituirea:**

- **UTR 5/Liv5 – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 **se propune instituirea:**

- **UTR Is – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii** - Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supraterane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= **nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman.** Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- **restul UTR LI1 spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.**

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – **se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:**

UTR1 cu suzonele:

-**Liv1 Locuințe de tip vila** cu mai multe apartamente, **locuințe unifamiliale** și anexele acestora – Hmax=3niveluri supraterane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-**Lfc1 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare**, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-**Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supraterane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-**Lfc4 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare**, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observatii din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - **se propune integral**

UTR3 cu:

-Liv3 – Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– **capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8** cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– **partea sudică a UTR va trece în PUZ la:**

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Servituti pentru obiective de utilitate publică, modernizarea circulației din zona: se propune regularizarea str. Alba-Iulia pe tronsonul P-ța Romană – str. Sândulești - între str. Cetatea Romană și str. Traian, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman, prin dezmembrarea unor părți din terenurile limitrofe străzilor, acestea fiind afectate de servitutea de utilitate publică propusă. Nu se propun trasee de drumuri noi prin PUZ.

Spații verzi: PUZ-ul nu propune zone verzi amenajate.

I. OBSERVAȚII - din oficiu:

- **Mențiune: Varianta prezentă a PUZ/RLU nu a fost supusă consultării de către populație**

- **Partea scrisă** și desenată a făcut recomandările și adaptările studiului istoric-arheologic și a adaptat regulamentul privind protejarea fondului construit valoros. În același timp retragerile propuse pentru construcțiile viitoare se suprapun peste clădirile existente apreciate ca valoroase de studiul de fundamentare și nu se precizează urbanistic accesibilitatea parcelelor constuibile, parcele viitoare care și ele intervin în situl valoros dpdv patrimonial.

- **Partea desenată:**

- **semnalează din UTR LM14 deficitar conturul zonei supuse interdicției definitive de construire conform PUG. Și anume:** zona definit pe fronturile str.Romana de la nr.56, 58 până la intersecția cu str.Cetatea Romana nu s-a marcat în planșa de reglementări-regulament conform distanțelor PUG Turda.

- **a păstrat Liv4** pe partea vestică situată pe zona cu interdicție definitivă de construire impusă prin PUG conturat perimetral părții sud-estice ale castrului peste str.Romana capăt și str.Cetatea Romana.

-corectare cap. 1.2.1 . Propunere pentru clasări ca monumente istorice – Str. Traian în loc de nr.39 este nr.29, str. G-ral Dragalina în loc de nr.49 este nr.69

II. CONDIȚII DE AVIZARE PUZ corelarea părții scrise cu partea desenată și cu studiul istoric arheologic

SE VA CORECTA PLANȘA DE PROPUNERI ȘI DE REGULAMENT CU:

- **corectarea limitei interdicției definitive de construire între UTR LM14 și LM12 prin includerea celor 2 case de pe str. Romana nr.56 și 58 în LM14 și completarea pe planșă de la casa nr. 56 str. Romana până la intersectarea cu conturul LM14 conform PUG/RLU.**

- **completarea pe planșă a casei nr.36 din p-ța Romana menționată ambiental dar care de fapt este propusă spre clasare, omisă din materialul predat spre avizare/aprobare.**

COMPLETAREA DOCUMENTAȚIEI CONFORM GHID CONȚINUT CADRU PUZ ȘI CU URMĂTOARELE:

- Aviz CZMI
- Avizul Consiliului Județean
- Stabilirea și marcarea pe planșa cu propuneri după caz a culoarelor noi de circulație rutieră și pietonală publică-sau în condominiu în interiorul imobilelor proprietăți private vizate, traseu de căi unde se vor trasa în subteran și rețelele tehnico-edilitare și cu marcarea zonelor de constructibilitate.
- Memoriu de prezentare să conțină informații privitoare la UTR-urile existente și propuse cu suprafețele aferente fiecărei UTR în parte
- Prezentarea planșei privind propunerile obiectivelor de utilitate publică și mișcarea imobiliară care să conțină proprietățile afectate de servituti publice și suprafețe după caz, exproprii, se vor marca zonele și culoarele referitoare la căi de comunicație și trasee edilitare publice și după caz spații verzi publice.
- Prezentarea planșei privind propunerile de echipare edilitară

- Planșa exemplificari/ ilustrare urbanistică cu situația propusă
- Planșe cu secțiuni, desfășurări, profile cu pantele terenului studiat după caz ex: *profil din Castru până în p-ța Romana cu Hmax clădiri.*

Avizul prezent se emite condiționat de următoarele completări și condiții în documentația PUZ/RLU în baza Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei:

1. Ca urmare a Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei se vor analiza și evidenția aspectele următoare:

- Se vor figura pe planșa de reglementări, se vor menține și proteja clădirile propuse spre clasare și se va studia și prevedea modalitatea de preservare a zonelor de ansambluri urbane de valoare patrimonială evidențiate în studiu.
- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea de extindere a „Ansamblului Urban” cod lista monumentelor istorice CJ-II-s-B-07797: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).
- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea zonei de protecție la nivel local pentru clădirile cu valoare ambientală și cele propuse să fie incluse în ansamblurile noi definite ca Ansamblu de arhitectură vernaculară de pe str.Ana Ipătescu și Ansamblul vilelor ante- și interbelice de pe str.Traian și P-ța Romană.
- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea extinderii zonei de protecție de nivel local la: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

2. R.L.U. propus pentru P.U.Z. în partea scrisă și desenată va conține: Specificarea modificărilor survenite în RLU/PUG Turda pe fiecare UTR în parte, modificări care se vor prelua la actualizarea PUG Turda, bazate pe avizul emis de CZMI și Consiliul Județean Cluj;

3. AVIZARE cu prescripții urbanistice privind indicatorii RLU/PUZ ca urmare a studiului istoric-arheologic

A. Prescripții și reguli generale:

-referitor la construcțiile noi propuse în subzona Lfc situată la intersecția P-ța Romana cu str. Alba-Iulia, se va ține cont de accesul parcelei situate în spatele clădirilor nr.28, 29 și 30 din p-ța Romana, format între cele 2 blocuri socialiste, **acces riveran ce se va putea folosi în cazul obținerii avizului pozitiv al CZMI privind și propunerea viitoare a circulației (alee rutieră) în urma cărui aviz vor fi premise sau nu clădiri pe ambele fronturi ale aleii create conform regulament de amplasare.**

Propunerile în subzona Liv cu **locuință tip vilă** – prin definiție vila este o casă de locuit spațioasă amplasată de obicei în grădină (spațiu verde) cu stil arhitectonic aparte, în sensul istoric unifamilial (cu mai multe generații și/sau gospodării) folosit de proprietari ca reședință permanentă (domiciliu stabil) sau ocazională (sezonier) – **cuprind 2 tipuri de clădiri rezidențiale, tipul cărora se va specifica :**

- **casă de locuit unifamilială** (de fapt locuința individuală de tip urban conform RLU/PUG Turda în vigoare),
- **locuință tip vilă care poate fi - locuință individuală mai generoasă sau locuință colectivă cu max.3 unități de locuire de tip condominiu.**

B. Reglementări-restricții pe subzonele nou create:

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, se propune instituirea:

- **UTR 5/Liv5** – **Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 se propune instituirea:

- **UTR Is** – **Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii; Indici urbanistici:** Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supaterane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= **nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman.** Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- **restul UTR LI1** spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – **se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR** rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:

UTR1 cu suzonele:

-**Liv1 Locuințe de tip vila** cu mai multe apartamente, **locuințe unifamiliale** și anexele acestora – Hmax=3niveluri supaterane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc1 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supraterane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observatii din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - **se propune integral**

UTR3 cu:

-Liv3 – Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– **capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8** cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– **partea sudică a UTR va trece în PUZ la:**

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

4. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare un articol distinct, care va aproba înglobarea Studiului de fundamentare istoric și arheologic executat în anul 2021 pentru perimetrul PUZ/RLU, în Studiile de fundamentare anterioare (1995-2016), asupra zonelor antropice din municipiul Turda necesar actualizării PUG/RLU Turda și notificarea deținătorilor clădirilor propuse spre clasare precum și al celor din zonele ambientale avizate de CZMI conform legii, pentru protejarea patrimoniului construit.

5. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare articol distinct care impune obligativitatea obținerii avizului CZMI sau MC-CNMI și a avizului Consiliului Județean Cluj pentru a intra în vigoare PUZ/RLU și a avea efecte ca act normativ de urbanism cu termen de valabilitate până la actualizarea PUG/RLU municipiul Turda.

PRIMAR,
Cristian Octavian MATEI

ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI CADASTRU
Nr. 21077/360/U din 24.03.2022.

RAPORT
privind

PUZ/RLU – Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral Dragalina, P-ța Romana, pod malul Râu Arieș, str. Funicularului, str. Alba Iulia, str. Sândulești, mun. Turda, Jud. Cluj

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind PUZ/RLU - Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral Dragalina, P-ța Romana, pod malul Râu Arieș, str. Funicularului, str. Alba Iulia, str. Sândulești, mun. Turda, Jud. Cluj

INIȚIATOR: Primarul municipiului Turda, Cristian Octavian Matei

DATE DESPRE IMOBIL: – situația juridică: terenuri intravilane cu destinații cadastrale ale zonei: curții, construcții, grădini proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice, drumuri, poduri, ape curgătoare, pe o zonă formată din proprietăți publice (drumuri, poduri, Pârâul Sândului, Judecătoria Turda), și proprietăți private ale persoanelor juridice (Autogara Sens-Vest, dotări comerciale, servicii, birouri, și adiacent spre sud-est fosta Fabrică de bere),

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z./R.L.U.:

Zona studiată bazată pe P.U.G./R.L.U.Turda aprobat în anul 1999 și reconfigurată în urma **Studiului istoric-arheologic aferent PUZ și răspuns M.C.-C.N.M.I.** - se întinde pe UTR.-urile:

LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, Hmax= nespecificat, POTmax=60,10%,

CUTmax=1,50, – *întins pe pateleul definit de judecătoria, autogară și blocului de garsoniere din p-ța Romana,*

LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40%

CUTmax=0,60 - *pateleul delimitat de p-ța Romana, str.Alba Iulia, str.Funicularului și str.Miron Costin, excepție colțul nord-vestic dintre str.Ana Ipătescu și str.Sândulești*

LC8 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%,

CUTmax=0,60 – *zona între p-ța Romana, str.Traian, str.Pictor Theodor Aman, str.General Dragalina,*

LM12 - locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – *zona dintre p-ța Romana, str.Romana, str.Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman, str.Traian*

LM14 - locuire individuală de tip urban cu **interdicție de construire** – *zona dintre Castrul Roman LVM, str.Romana, include str. Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman*

Zona este grevată:

- **de siturile arheologice (LI1, LC4, LC8, LM12, IN5, LM14) în baza Legii nr.422/2001 și listelor oficiale privind monumentele istorice**, Anexa privind Județul Cluj, conf.O.M.C.C. nr.2.314/8.07.2004. modificată prin O.M.C.P.N. nr.2.361/12.07.2010. și O.M.C. nr.2828/24.12.2015. privind municipiul Turda:

sit arheologic Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210),

sit arheologic Orașul Roman Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210.03),

sit arheologic "Orașul medieval Turda" (cod CJ-I-m-A-07210.01) privind amplasamentele satelor din sec.XI-XIV: Satul Sfântu' Miclăuș și Satul Bisericii) și adiacent la sud-est de zona studiată;

- **de zonă de protecție** privind monumentul istoric de arhitectură industrială Fabrica de bere(1756-1814) cu cod CJ-II-m-B-07787 din p-ța Romana nr.17-18 grevată pentru frontul vestic al str. Miron Costin cuprinsă în PUZ aprobat cu HCLMT nr.59 din 2021;

- **de patrimoniul arheologic și construit înscris în Anexele 1-6 aprobate prin H.C.L.M.T. nr.229/30.09.2014** constituit în baza proiectului " Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală, o coabitare necesară și posibilă", anexe **completate cu noi clădiri și ansambluri prin Studiul de fundamentare istoric și de arheologie referitor la zona studiată prin PUZ prezent.**

- **de conductele aducțiunii de apă potabilă a municipiului pe partea sudică, pe întreg traseul studiat al str.Ana Ipătescu din UTR LC4 și str.Romana din UTR LM12 și intersecția str.Alba Iulia cu str.Romana;**

-**de firul de apă al Pârâului Sândului spre sud-est.**

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

Se propune reconsiderarea zonei din nucleul central al P-ței Romana până la limita vestică a municipiului constituită din Castrul Roman Legiunea V Macedonica, cu propuneri de modernizare și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Turda, urmărindu-se actualizarea reglementărilor urbanistice ale zonei rezidențiale studiate având la bază principiile de accesibilitate, flexibilitate, valorificarea cadrului natural privilegiat al zonei precum și a fondului construit valoros – arhitectural și istoric - și modernizarea circulației.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire, se propune rezolvarea problemelor funcționale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Toate condițiile din PUZ se vor respecta cumulativ (chiar dacă astfel nu se vor putea atinge toți indicatorii urbanistici propuși, simultan).

În cadrul perimetrului reglementat conform PUG aprobat în 1999 în vigoare în prezent, există suprafețe ce aparțin zonei protejate cu valoare ambientală și este afectat de zona protejată cu valoare arheologică.

În toate fazele de proiectare se va respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologică.

Pentru clădirile valoroase, cu valoare ambientală, precum și pentru cele propuse spre clasare ca monumente istorice și a împrejurimilor lor, este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, fiind obligatorie avizarea de CZMI.

Zona cuprinsă în PUZ se suprapune integral peste orașul roman Potaissa (CJ-I-m-A-07210.03) și Turda medievală (cod CJ-I-m-A-07210.01), drept urmare orice intervenții în subsolul aferent zonei reglementate prin P.U.Z. se va face cu supraveghere arheologică, conform legislației în vigoare. Pentru intervențiile executate pentru obiective de utilitate publică se va efectua cel puțin o cercetare georadar care să fundamenteze localizarea optimă a acestora, la etapa Studiilor de Prefezabilitate sau de Fezabilitate.

Cota maximă a clădirilor (măsurată față de nivelul mării) nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman, respectiv mdMN +371,49.

Pentru PUZ prezent s-a elaborat studiul de fundamentare istoric, de istoria artei și arheologie.

Se propun condiții de autorizare pentru clădirile propuse pentru clasare ca monumente istorice și parcelele aferente și pentru cele cu valoare ambientală.

Conform studiu istoric, sunt propuse spre clasare următoarele obiective:

- Strada Romană, clădirea de pe parcela cu nr. 42.
- Strada Ana Ipătescu, clădirea nr. 9.
- Piața Romană, clădirile nr. 33, 36, 37.
- Strada Traian, clădirile nr. 1, 15, 23, 29, 53.
- Strada General Drăgălina, clădirea nr. 69.

Valoarea ambientală:

Categorie cu un total 57 clădiri, defalcate pe străzi: strada Romană 11, Săndulești 1, Ana Ipătescu 9, Piața Romană 4, Traian 19 și Drăgălina 13.

Se dorește de către investitor instituirea unor noi UTR-uri față de cele aprobate prin PUG în cadrul UTR-urilor existente **LM14, LM12, LC4, LC8 și LI1. UTR-urile propuse în RLU sunt, bazate pe studiul de fundamentare istoric-arheologic:**

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, **se propune instituirea:**

- **UTR 5/Liv5 – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 **se propune instituirea:**

- **UTR Is – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii** - Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supratereane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= **nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman.** Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- **restul UTR LI1** spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – **se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR** rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:

UTR1 cu suzonele:

-**Liv1 Locuințe de tip vila** cu mai multe apartamente, **locuințe unifamiliale** și anexele acestora – Hmax=3niveluri supratereane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-**Lfc1 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare**, Hmax=4 niveluri supratereane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-**Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supratereane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observatii din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - se propune integral

UTR3 cu:

-Liv3 – Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– **capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8** cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– **partea sudică a UTR va trece în PUZ la:**

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuinte colective si functiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Servituti pentru obiective de utilitate publică, modernizarea circulației din zona: se propune regularizarea str. Alba-Iulia pe tronsonul P-ța Romană – str. Sândulești - între str. Cetatea Romană și str. Traian, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman, prin dezmembrarea unor părți din terenurile limitrofe străzilor, acestea fiind afectate de servitutea de utilitate publică propusă. Nu se propun trasee de drumuri noi prin PUZ.

Spații verzi: PUZ-ul nu propune zone verzi amenajate.

I. OBSERVAȚII - din oficiu:

- Mențiune: Varianta prezentă a PUZ/RLU nu a fost supusă consultării de către populație

- Partea scrisă și desenată a făcut recomandările și adaptările studiului istoric-arheologic și a adaptat regulamentul privind protejarea fondului construit valoros. În același timp retragerile propuse pentru construcțiile viitoare se suprapun peste clădirile existente apreciate ca valoroase de studiul de fundamentare și nu se precizează urbanistic accesibilitatea parcelelor constuibile, parcele viitoare care și ele intervin în situl valoros dpdv patrimonial.

- Partea desenată:

- semnalează din UTR LM14 deficitar conturul zonei supuse interdicției definitive de construire conform PUG. Și anume: zona definit pe fronturile str.Romana de la nr.56, 58 până la intersecția cu str.Cetatea Romana nu s-a marcat în planșa de reglementări-regulament conform distanțelor PUG Turda.

- a păstrat Liv4 pe partea vestică situată pe zona cu interdicție definitivă de construire impusă prin PUG conturat perimetral părții sud-estice ale castrului peste str.Romana capăt și str.Cetatea Romana.

-corectare cap. 1.2.1 . Propunere pentru clasări ca monumente istorice – Str. Traian în loc de nr.39 este nr.29, str. G-ral Dragalina în loc de nr.49 este nr.69

II. CONDIȚII DE AVIZARE PUZ corelarea părții scrise cu partea desenată și cu studiul istoric arheologic

SE VA CORECTA PLANȘA DE PROPUNERI ȘI DE REGULAMENT CU:

- corectarea limitei interdicției definitive de construire între UTR LM14 și LM12 prin includerea celor 2 case de pe str. Romana nr.56 și 58 în LM14 și completarea pe planșă de la casa nr. 56 str. Romana până la intersecțarea cu conturul LM14 conform PUG/RLU.

- completarea pe planșă a casei nr.36 din p-ța Romana menționată ambiental dar care de fapt este propusă spre clasare, omisă din materialul predat spre avizare/aprobare.

COMPLETAREA DOCUMENTAȚIEI CONFORM GHID CONȚINUT CADRU PUZ ȘI CU URMĂTOARELE:

- Aviz CZMI

- Avizul Consiliului Județean

- Stabilirea și marcarea pe planșa cu propuneri după caz a culoarelor noi de circulație rutieră și pietonală publică-sau în condominiu în interiorul imobilelor proprietăți private vizate, traseu de căi unde se vor trasa în subteran și rețelele tehnico-edilitare și cu marcarea zonelor de constructibilitate.

- Memoriu de prezentare să conțină informații privitoare la UTR-urile existente și propuse cu suprafețele aferente fiecărei UTR în parte
- Prezentarea planșei *privind propunerile obiectivelor de utilitate publică și mișcarea imobiliară* care să conțină proprietățile afectate de servituți publice și suprafețe după caz, exproprieri, se vor marca zonele și culoarele referitoare la căi de comunicație și trasee edilitare publice și după caz spații verzi publice.
- Prezentarea *planșei privind propunerile de echipare edilitară*
- Planșa exemplificari/ ilustrare urbanistică cu situația propusă
- Planșe cu secțiuni, desfășurări, profile cu pantele terenului studiat după caz ex: *profil din Castru până în p-ța Romana cu Hmax clădiri.*

Avizul prezent se emite condiționat de următoarele completări și condiții în documentația PUZ/RLU în baza Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei:

1. Ca urmare a Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei se vor analiza și evidenția aspectele următoare:

- Se vor figura pe planșa de reglementări, se vor menține și proteja clădirile propuse spre clasare și se va studia și prevedea modalitatea de prezervare a zonelor de ansambluri urbane de valoare patrimonială evidențiate în studiu.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea de extindere a „Ansamblului Urban” cod lista monumentelor istorice CJ-II-s-B-07797: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea zonei de protecție la nivel local pentru clădirile cu valoare ambientală și cele propuse să fie incluse în ansamblurile noi definite ca Ansamblu de arhitectură vernaculară de pe str.Ana Ipătescu și Ansamblul vilelor ante- și interbelice de pe str.Traian și P-ța Romană.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea extinderii zonei de protecție de nivel local la: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

2. R.L.U. propus pentru P.U.Z. în partea scrisă și desenată va conține: Specificarea modificărilor survenite în RLU/PUG Turda pe fiecare UTR în parte, modificări care se vor prelua la actualizarea PUG Turda, bazate pe avizul emis de CZMI și Consiliul Județean Cluj:

3. AVIZARE cu prescripții urbanistice privind indicatorii RLU/PUZ ca urmare a studiului istoric-arheologic

A. Prescripții și reguli generale:

-referitor la construcțiile noi propuse în subzona Lfc situată la intersecția P-ța Romana cu str. Alba-lulia, se va ține cont de accesul parcelei situate în spatele clădirilor nr.28, 29 și 30 din p-ța Romana, format între cele 2 blocuri socialiste, ***acces riveran ce se va putea folosi în cazul obținerii avizului pozitiv al CZMI privind și propunerea viitoare a circulației (alee rutieră) în urma cărui aviz vor fi premise sau nu clădiri pe ambele fronturi ale aleii create conform regulament de amplasare.***

Propunerile în subzona Liv cu ***locuință tip vilă*** – prin definiție vila este o casă de locuit spațioasă amplasată de obicei în grădină (spațiu verde) cu stil arhitectonic aparte, în sensul istoric unifamilial (cu mai multe generații și/sau gospodării) folosit de proprietari ca reședință permanentă (domiciliu stabil) sau ocazională (sezonier) – **cuprind 2 tipuri de clădiri rezidențiale, tipul cărora se va specifica :**

- ***casă de locuit unifamilială (de fapt locuința individuală de tip urban conform RLU/PUG Turda în vigoare),***

- ***locuință tip vilă care poate fi - locuință individuală mai generoasă sau locuință colectivă cu max.3 unități de locuire de tip condominiu.***

B. Reglementări-restricții pe subzonele nou create:

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, se propune instituirea:

- UTR 5/Liv5 – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 se propune instituirea:

- UTR Is – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii; ***Indici urbanistici:*** Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supraterane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului

Roman. Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătoria, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- restul UTR LI1 spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – **se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:**

UTR1 cu suzonele:

-Liv1 Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora – Hmax=3nivele supraterane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc1 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supraterane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observatii din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - **se propune integral**

UTR3 cu:

-Liv3 – Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8 cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– partea sudică a UTR va trece în PUZ la:

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

4. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare un articol distinct, care va aproba înglobarea Studiului de fundamentare istoric și arheologic executat în anul 2021 pentru perimetrul PUZ/RLU, în Studiile de fundamentare anterioare (1995-2016), asupra zonelor antropice din municipiul Turda necesar actualizării PUG/RLU Turda și notificarea deținătorilor clădirilor propuse spre clasare precum și al celor din zonele ambientale avizate de CZMI conform legii, pentru protejarea patrimoniului construit.

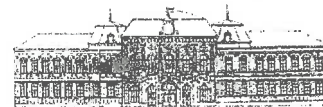
5. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare articol distinct care impune obligativitatea obținerii avizului CZMI sau MC-CNMI și a avizului Consiliului Județean Cluj pentru a intra în vigoare PUZ/RLU și a avea efecte ca act normativ de urbanism cu termen de valabilitate până la actualizarea PUG/RLU municipiul Turda.

Arhitect Șef,
arh. Chevereșan Soran



ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FĂNTĂNĂ





Arhitect – șef

Urmare cererii adresate de Municipiului Turda prin primar CRISTIAN OCTAVIAN MATEI cu domiciliul-sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, 1 Decembrie 1918, nr. 28, cod poștal -, telefon/fax 0264 313 160, e-mail contact@primariaturda.ro, înregistrată cu nr. 21077/360/16.09.2021. 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.4/4.10.2019, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 02.11.2021, se emite

AVIZ

Nr.18 /12.11.2021. actualizat cu data de 24.03.2022.

în baza Studiului de fundamentare istoric, istoria artei și arheologie aferent PUZ și răspuns M.C.-C.N.M.I. nr.349/10.01.2022.

pentru Planul urbanistic zonal - Regulamentul local de urbanism pentru*3) Zona Str.Romana, Str.Cetatea Romana, Str.Pictor Th. Aman, Str.G-ral Dragalina, P-ța Romană, Pod Malul Râu Arieș, Str.Funicularului, Str.Alba Iulia, Str.Sândulești în mun.Turda, jud.Cluj

generat de imobilele*4)) terenuri intravilane cu destinații cadastrale ale zonei: curți, construcții, grădini proprietăți private ale persoanelor fizice/juridice, drumuri, poduri, ape curgătoare, pe o zonă formată din proprietăți publice (drumuri, poduri, Pârâul Sândului, Judecătoria Turda), și proprietăți private ale persoanelor juridice (Autogara Sens-Vest, dotări comerciale, servicii, birouri, și adiacent spre sud-est fosta Fabrică de bere).

Inițiator: Primăria municipiului Turda prin primar CRISTIAN OCTAVIAN MATEI

Proiectant: SC URBA SRL Cluj-Napoca, proiectant general

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant urb. Cristina Pavelescu,
specialitate urbanism istoric Arh. Doina Bubulete

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z./R.L.U.:

Zona studiată bazată pe P.U.G./R.L.U.Turda aprobat în anul 1999 și reconfigurată în urma Studiului istoric-arheologic aferent PUZ și răspuns M.C.-C.N.M.I. - se întinde pe UTR.-urile:

LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, Hmax= nespecificat, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50, – *întins pe pateleul definit de judecătoria, autogară și blocului de garsoniere din p-ța Romana,*

LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - *pateleul delimitat de p-ța Romana, str.Alba Iulia, str.Funicularului și str.Miron Costin, excepție colțul nord-vestic dintre str.Ana Ipătescu și str.Sândulești*

LC8 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60 – *zona între p-ța Romana, str.Traian, str.Pictor Theodor Aman, str.General Dragalina,*

LM12 - locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – *zona dintre p-ța Romana, str.Romana, str.Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman, str.Traian*

LM14 - locuire individuală de tip urban cu **interdicție de construire** – *zona dintre Castrul Roman LVM, str.Romana, include str. Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman*

Zona este grevată:

- de siturile arheologice (LI1, LC4, LC8, LM12, IN5, LM14) în baza Legii nr.422/2001 și listelor oficiale privind monumentele istorice, Anexa privind Județul Cluj, conf.O.M.C.C. nr.2.314/8.07.2004. modificată prin O.M.C.P.N. nr.2.361/12.07.2010. și O.M.C. nr.2828/24.12.2015. privind municipiul Turda:

sit arheologic Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210),

sit arheologic Orașul Roman Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210.03),

sit arheologic "Orașul medieval Turda" (cod CJ-I-m-A-07210.01) privind amplasamentele satelor din sec.XI-XIV: Satul Sfântu' Miclăuș și Satul Bisericii) și adiacent la sud-est de zona studiată;

- **de zonă de protecție** privind monumentul istoric de arhitectură industrială Fabrica de bere(1756-1814) cu cod CJ-II-m-B-07787 din p-ța Romana nr.17-18 grevată pentru frontul vestic al str. Miron Costin cuprinsă în PUZ aprobat cu HCLMT nr.59 din 2021;

- **de patrimoniul arheologic și construit înscris în Anexele 1-6 aprobate prin H.C.L.M.T. nr.229/30.09.2014** constituit în baza proiectului " Patrimoniul arheologic și monumental turdean între protecție și dezvoltarea urbanistică actuală, o coabitare necesară și posibilă", anexe completate cu noi clădiri și ansambluri prin Studiul de fundamentare istoric și de arheologie referitor la zona studiată prin PUZ prezent.

- **de conductele aducțiunii de apă potabilă a municipiului pe partea sudică, pe întreg traseul studiat al str.Ana Ipătescu din UTR LC4 și str.Romana din UTR LM12 și intersecția str.Alba Iulia cu str.Romana;**

-**de firul de apă al Pârâului Sândului spre sud-est.**

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

Se propune reconsiderarea zonei din nucleul central al P-ței Romana până la limita vestică a municipiului constituită din Castrul Roman Legiunea V Macedonica, cu propuneri de modernizare și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Turda, urmărindu-se actualizarea reglementărilor urbanistice ale zonei rezidențiale studiate având la bază principiile de accesibilitate, flexibilitate, valorificarea cadrului natural privilegiat al zonei precum și a fondului construit valoros – arhitectural și istoric - și modernizarea circulației.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire, se propune rezolvarea problemelor funcționale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Toate condițiile din PUZ se vor respecta cumulativ (chiar dacă astfel nu se vor putea atinge toți indicatorii urbanistici propuși, simultan).

În cadrul perimetrului reglementat conform PUG aprobat în 1999 în vigoare în prezent, există suprafețe ce aparțin zonei protejate cu valoare ambientală și este afectat de zona protejată cu valoare arheologică.

În toate fazele de proiectare se va respecta regulamentul pentru zonele protejate cu valoare arheologică.

Pentru clădirile valoroase, cu valoare ambientală, precum și pentru cele propuse spre clasare ca monumente istorice și a împrejurimilor lor, este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice, fiind obligatorie avizarea de CZMI.

Zona cuprinsă în PUZ se suprapune integral peste orașul roman Potaissa (CJ-I-m-A-07210.03) și Turda medievală (cod CJ-I-m-A-07210.01), drept urmare orice intervenții în subsolul aferent zonei reglementate prin P.U.Z. se va face cu supraveghere arheologică, conform legislației în vigoare. Pentru intervențiile executate pentru obiective de utilitate publică se va efectua cel puțin o cercetare georadar care să fundamenteze localizarea optimă a acestora, la etapa Studiilor de Prefezabilitate sau de Fezabilitate.

Cota maximă a clădirilor (măsurată față de nivelul mării) nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman, respectiv mdMN +371,49.

Pentru PUZ prezent s-a elaborat studiul de fundamentare istoric, de istoria artei și arheologie.

Se propun condiții de autorizare pentru clădirile propuse pentru clasare ca monumente istorice și parcelele aferente și pentru cele cu valoare ambientală.

Conform studiu istoric, sunt propuse spre clasare următoarele obiective:

- Strada Romană, clădirea de pe parcela cu nr. 42.
- Strada Ana Ipătescu, clădirea nr. 9.
- Piața Romană, clădirile nr. 33, 36, 37.
- Strada Traian, clădirile nr. 1, 15, 23, 29, 53.
- Strada General Drăgălina, clădirea nr. 69.

Valoarea ambientală:

Categorie cu un total 57 clădiri, defalcate pe străzi: strada Romană 11, Săndulești 1, Ana Ipătescu 9, Piața Romană 4, Traian 19 și Drăgălina 13.

Se dorește de către investitor instituirea unor noi UTR-uri față de cele aprobate prin PUG în cadrul UTR-urilor existente LM14, LM12, LC4, LC8 și LI1. UTR-urile propuse în RLU sunt, bazate pe studiul de fundamentare istoric-arheologic:

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, se propune instituirea:

- UTR 5/Liv5 – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexe acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 se propune instituirea:

- UTR Is – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii - Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supratereane

P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman. Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- restul UTR LI1 spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:

UTR1 cu suzonele:

-Liv1 Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora – Hmax=3nivele supratereane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc1 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supratereane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supratereane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supratereane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observații din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - se propune integral

UTR3 cu:

-Liv3 – **Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supratereane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supratereane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

– capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8 cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

– partea sudică a UTR va trece în PUZ la:

UTR2 cu:

-Liv2 – **Zona case str. General Dragalina** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supratereane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supratereane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Servituti pentru obiective de utilitate publică, modernizarea circulației din zona: se propune regularizarea str. Alba-Iulia pe tronsonul P-ța Romană – str. Sândulești - între str. Cetatea Romană și str. Traian, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman, prin dezmembrarea unor părți din terenurile limitrofe străzilor, acestea fiind afectate de servitutea de utilitate publică propusă. Nu se propun trasee de drumuri noi prin PUZ.

Spații verzi: PUZ-ul nu propune zone verzi amenajate.

I. OBSERVAȚII - din oficiu:

- **Mențiune:** Varianta prezentă a PUZ/RLU nu a fost supusă consultării de către populație

- **Partea scrisă și desenată** a făcut recomandările și adaptările studiului istoric-arheologic și a adaptat regulamentul privind protejarea fondului construit valoros. În același timp retragerile propuse pentru construcțiile viitoare se suprapun peste clădirile existente apreciate ca valoroase de studiul de fundamentare și nu se precizează urbanistic accesibilitatea parcelelor constuibile, parcele viitoare care și ele intervin în situl valoros dpdv patrimonial.

- **Partea desenată:**

- semnalează din UTR LM14 deficitar conturul zonei supuse interdicției definitive de construire conform PUG. Și anume: zona definit pe fronturile str.Romana de la nr.56, 58 până la intersecția cu str.Cetatea Romana nu s-a marcat în planșa de reglementări-regulament conform distanțelor PUG Turda.

- a păstrat Liv4 pe partea vestică situată pe zona cu interdicție definitivă de construire impusă prin PUG conturat perimetral părții sud-estice ale castrului peste str. Romana capăt și str. Cetatea Romana.
- corectare cap. 1.2.1 . Propunere pentru clasări ca monumente istorice – Str. Traian în loc de nr.39 este nr.29, str. G-ral Dragalina în loc de nr.49 este nr.69

II. CONDIȚII DE AVIZARE PUZ corelarea părții scrise cu partea desenată și cu studiul istoric arheologic
SE VA CORECTA PLANȘA DE PROPUNERI ȘI DE REGULAMENT CU:

- corectarea limitei interdicției definitive de construire între UTR LM14 și LM12 prin includerea celor 2 case de pe str. Romana nr.56 și 58 în LM14 și completarea pe planșă de la casa nr. 56 str. Romana până la intersecția cu conturul LM14 conform PUG/RLU.

- completarea pe planșă a casei nr.36 din p-ța Romana menționată ambiental dar care de fapt este propusă spre clasare, omisă din materialul predat spre avizare/aprobare.

COMPLETAREA DOCUMENTAȚIEI CONFORM GHID CONȚINUT CADRU PUZ ȘI CU URMĂTOARELE:

- Aviz CZMI
- Avizul Consiliului Județean
- Stabilirea și marcarea pe planșă cu propuneri după caz a culoarelor noi de circulație rutieră și pietonală publică-sau în condominiu în interiorul imobilelor proprietăți private vizate, traseu de căi unde se vor trasa în subteran și rețelele tehnico-edilitare și cu marcarea zonelor de constructibilitate.
- Memoriu de prezentare să conțină informații privitoare la UTR-urile existente și propuse cu suprafețele aferente fiecărei UTR în parte
- Prezentarea planșei privind propunerile obiectivelor de utilitate publică și mișcarea imobiliară care să conțină proprietățile afectate de servituți publice și suprafețe după caz, exproprieri, se vor marca zonele și culoarele referitoare la căi de comunicație și trasee edilitare publice și după caz spații verzi publice.
- Prezentarea planșei privind propunerile de echipare edilitară
- Planșa exemplificari/ ilustrare urbanistică cu situația propusă
- Planșe cu secțiuni, desfășurări, profile cu pantele terenului studiat după caz ex: profil din Castru până în p-ța Romana cu Hmax clădiri.

Avizul prezent se emite condiționat de următoarele completări și condiții în documentația PUZ/RLU în baza Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei:

1. Ca urmare a Studiului de fundamentare istoric și arheologic a zonei se vor analiza și evidenția aspectele următoare:

- Se vor figura pe planșa de reglementări, se vor menține și proteja clădirile propuse spre clasare și se va studia și prevedea modalitatea de prezervare a zonelor de ansambluri urbane de valoare patrimonială evidențiate în studiu.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea de extindere a „Ansamblului Urban” cod lista monumentelor istorice CJ-II-s-B-07797: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea zonei de protecție la nivel local pentru clădirile cu valoare ambientală și cele propuse să fie incluse în ansamblurile noi definite ca Ansamblu de arhitectură vernaculară de pe str.Ana Ipătescu și Ansamblul vilelor ante- și interbelice de pe str.Traian și P-ța Romană.

- Se va figura pe planșa de reglementări propunerea extinderii zonei de protecție de nivel local la: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Drăgălina (ambele fronturi).

2. R.L.U. propus pentru P.U.Z. în partea scrisă și desenată va conține: Specificarea modificărilor survenite în RLU/PUG Turda pe fiecare UTR în parte, modificări care se vor prelua la actualizarea PUG Turda, bazate pe avizul emis de CZMI și Consiliul Județean Cluj:

3. AVIZARE cu prescripții urbanistice privind indicatorii RLU/PUZ ca urmare a studiului istoric-arheologic

A. Prescripții și reguli generale:

-referitor la construcțiile noi propuse în subzona Lfc situată la intersecția P-ța Romana cu str. Alba-Iulia, se va ține cont de accesul parcelei situate în spatele clădirilor nr.28, 29 și 30 din p-ța Romana, format între cele 2 blocuri socialiste, acces riveran ce se va putea folosi în cazul obținerii avizului pozitiv al CZMI privind și propunerea viitoare a circulației (alee rutieră) în urma cărui aviz vor fi premise sau nu clădiri pe ambele fronturi ale aleii create conform regulament de amplasare.

Propunerile în subzona Liv cu locuință tip vilă – prin definiție vila este o casă de locuit spațioasă amplasată de obicei în grădină (spațiu verde) cu stil arhitectonic aparte, în sensul istoric unifamilial (cu mai multe generații și/sau gospodării) folosit de proprietari ca reședință permanentă (domiciliu stabil) sau ocazională (sezonier) – cuprind 2 tipuri de clădiri rezidențiale, tipul cărora se va specifica :

- casă de locuit unifamilială (de fapt locuința individuală de tip urban conform RLU/PUG Turda în vigoare),
- locuință tip vilă care poate fi - locuință individuală mai generoasă sau locuință colectivă cu max.3 unități de locuire de tip condominiu.

B. Reglementări-restricții pe subzonele nou create:

Pentru UTR LM14 –se menține INTERDICȚIA DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE cu limite instituite pe teren prin PUG/RLU, se propune instituirea:

- UTR 5/Liv5 – Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora

Pentru UTR LI1 - locuire colectivă în blocuri și dotări ale zonei de locuit, Hmin=3nivele, POTmax=60,10%, CUTmax=1,50 se propune instituirea:

- UTR Is – Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii; **Indici urbanistici:** Regim de înălțime: (S)D+P+6E+ER, către continuarea frontului străzii Traian cu front stradal nord-vest din piața Romana se va limita la max 6 niveluri supraterane P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe front stradal Piața Romană-strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari), POTmax=50,00%, CUTmax=3,20; Hmaxim= nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice a Castrului Roman. Zona UTR Is se află amplasată în limita sud-vestică a vechiului UTR LI1, în centrul de interes civic, cu judecătorie, poliție, autogară, bloc garsoniere față de celelalte zone studiate,

- restul UTR LI1 spre nord-est rămâne cu reglementările existente din PUG/RLU Turda în UTR LI1.

Pentru UTR LM12 – locuire individuală de tip urban, Hmax=3nivele, POTmax= 35,0%, CUTmax=0,30 – se propune împărțirea UTR în 5 părți după amplasament, din care două părți: capetele nord și sud-vestice ale UTR rămân conform RLU PUG în LM12, în partea centrală se propun 3 UTR-uri:

UTR1 cu suzonele:

-Liv1 Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora – Hmax=3niveluri supraterane D+P+M, P+1+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc1 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=40%, CUTmax=2,

UTR4 cu:

-Liv4 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, Hmax=2 niveluri supraterane D+P, P+M, POTmax=35%, CUTmax=0,7

-Lfc4 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2,

Observatii din oficiu privind propunerile: se va corecta pe partea desenată clădirea de sub nr.12 ca fiind la nr.10 pe str. Romana propusă în studiul de fundamentare istoric-arheologic ca și clădire ambientală, nr.10 propus în studiu fiind adiacent zonei Lfc4.

UTR5 cu:

-Liv5 Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană din vecinătatea rezervației arheologice cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora, se păstrează interdicția definitivă de construire

Pentru UTR LC4 - locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=40% CUTmax=0,60 - se propune integral

UTR3 cu:

-Liv3 – **Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu** cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc3 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

Pentru UTR LC8 se propune împărțirea UTR în 2 UTR-uri după amplasament, din care:

- capătul înspre nord de la str.Pictor Theodor Aman rămâne conform RLU/PUG în UTR LC8 cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri și dotări ale zonei de locuit, Hmax=4nivele, POTmax=63,9%, CUTmax=0,60

- partea sudică a UTR va trece în PUZ la:

UTR2 cu:

-Liv2 – Zona case str. General Dragalina cu funcțiune locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora Hmax- 2 niveluri supraterane, D+M; P+M, POT maxim = 35%, CUT maxim = 0,70,

-Lfc2 Subzona locuințe colective și funcțiuni complementare, Hmax=4 niveluri supraterane, (S)+D+P+3E+Er, POTmax=50%, CUTmax=2

4. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare un articol distinct, care va aproba înglobarea Studiului de fundamentare istoric și arheologic executat în anul 2021 pentru perimetrul PUZ/RLU, în Studiile de fundamentare anterioare (1995-2016), asupra zonelor antropice din municipiul Turda necesar actualizării PUG/RLU Turda și notificarea deținătorilor clădirilor propuse spre clasare precum și al celor din zonele ambientale avizate de CZMI conform legii, pentru protejarea patrimoniului construit.

5. HCLMT privind aprobarea PUZ/RLU va avea în completare articol distinct care impune obligativitatea obținerii avizului CZMI sau MC-CNMI și a avizului Consiliului Județean Cluj pentru a intra în vigoare PUZ/RLU și a avea efecte ca act normativ de urbanism cu termen de valabilitate până la actualizarea PUG/RLU municipiului Turda.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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**),
Sorin CHEVEREȘAN

Șef S.U.A.T.,
Marin FĂNTĂNĂ

2ex.

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. 17,0 LEI cu chitanța fiscală nr. _____ scutit _____ ELIBERAT _____
ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 220.0 LEI cu chitanța fiscală nr. _____ scutit _____ 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. 25472/799/M din 20.11.2020. conex. 21077/360/M/2021 actualizat cu data de 24.03.2022

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
privind avizarea documentației

P.U.Z./R.L.U. Elaborare PUZ – zona str.Romană, str.Cetatea Romană, str.Pictor Th.Aman, str.G-ral. I Dragalina, P-ța Romana, pod malul R. Arieș, str.Funicularului, str.Alba-Iulia, str.Săndulești, municipiul Turda, 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.** aferent documentației : **P.U.Z./R.L.U. Elaborare PUZ – zona str.Romană, str.Cetatea Romană, str.Pictor Th.Aman, str.G-ral. I Dragalina, P-ța Romana, pod malul R. Arieș, str.Funicularului, str.Alba-Iulia, str.Săndulești, municipiul Turda, jud. Cluj**

Nr. înregistrare : 25472/799/M din 20.11.2020. / 21077/360/M din 28.09.2021

Amplasament: intravilan, zona str. Romană, str. Cetatea Romană, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral. I Dragalina, P-ța romana, pod malul R. Arieș, str. Funicularului, str. Alba-Iulia, str. Săndulești, municipiul Turda, jud. Cluj

Beneficiari : Municipiul Turda cu sediul în jud. Cluj, mun. Turda, cod poștal -, P-ța 1 decembrie 1918, nr.28

Proiectant : SC URBA SRL pr. general, SC LINIE PUNCT SRL pr. urbanism, spec. drept de semnătură RUR: stg. urb. Ilie Bucșa, arh. urb. Corina Moldovan

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. 4/ 04.10.2019** materialul trimis de către proiectant arhitectului șef cu faza de propuneri PUZ, s-a predat/transmis către responsabilul cu site-ul Primăriei Turda.

Etapa 1-a

Data de începere anunț pe site: **19.11.2019.**

Perioada de consultare: **19.11.2019 – 15.12.2019.**

Răspuns la eventuale sesizări: **16.12.2019 – 18.12.2019.**

Etapa a 2-a

Data de începere anunț pe site: **20.11.2020.**

Perioada de consultare: **20.11.2020 – 16.12.2020.**

Răspuns la eventuale sesizări: **17.12.2020 – 21.12.2020.**

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 .

- întâlnirile cu reprezentanții elaboratorului documentațiilor la sediul inițiatorului: La Primăria municipiului Turda s-au organizat întâlniri cu reprezentanții elaboratorului documentațiilor la sediul inițiatorului: în datele de 19.11.2019, 26.11.2019, 03.12.2019, 05.12.2019, 06.12.2019 unde s-au comunicat unele observații la care s-a răspuns verbal pe parcursul întâlnirilor. În scris s-a primit adresa nr. 27280/16.12.2019.

În urma observațiilor verbale și scrise planul de urbanism PUZ s-a modificat prin renunțarea la propunerea privind circulația, instituții publice și parcul din UTR LM12 și rezervarea zonei respective pentru o dezvoltare ulterioară.

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. Elaborare PUZ – zona str. Romană, str. Cetatea Romană, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral. I Dragalina, P-ța romana, pod malul R. Arieș, str. Funicularului, str. Alba-Iulia, str. Săndulești, municipiul Turda, jud. Cluj**

ARHITECT ȘEF,
arh. Cheveresan Soran

INTOCMIT,
ing. Marin Fântână



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

ste debitori

Proiecte POR 2014 –
2020Chemă ajutor
financiar

Citații bunuri imobile

Terenuri agricole de
vânzare

Achiziții publice

Anunțuri

Dispozițiile Primarului

Declarații de avere și
de interese

Conturi iban

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

20 noiembrie 2020



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

**PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
pentru**

**PUZ/RLU ELABORARE P.U.Z. ZONA: STR. ROMANA, STR. CETATEA
ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR. G. RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD
MALUL RAU ARIES, STR. FUNICULARULUI, STR. ALBA IULIA, STR. SANDULESTI, mun. Turda, jud.
Cluj**

Inițiator:

MUNICIPIUL TURDA, Mun. Turda, , P-ta 1 Decembrie 1918,
nr.28, 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.

20.11.2020 – 16.12.2020

Mail: contact@primariaturda.ro

Răspunsul la observații în perioada:

17.12.2020 – 21.12.2020

Consultare directă:

Mențiune : datorită situației de
epidemie cu Covid-19 nu se fac

Documentație PUZ/RLU expusă la Primăria Municipiului
Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr.28, și hol Ghișeu Unic, p-
ța 1 Decembrie 1918, nr.33 între orele 8.00-14.00

Buletinul de Presă
Situații politice guvernamentale
Program
Strategii de dezvoltare
PIIUD Londra
Ofișe turistice
Cotații de schimb
Străbunii mei

Proiecte de hotărâri cuprinse
în hotărâri
Hotărârile Consiliului Local
Raportul de hotărâri asupra
operărilor publice
Procese zilnice ale
sedințelor
Minutele sedințelor

Titlu
Excerente din Jurnal
Media Locală
Harta Interactivă
Curierul

Articole despre Alina Iordă

SECURITATEA DATELOR

Politica de confidențialitate
Politica de administrare și
moderare conținut
Trănsparența datelor cu
caracter personal

© 2021 Primăria Municipality Londra All Rights Reserved



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

(denumirea administrației publice locale)

DATA ANUNTULUI : 20-11-2020 (ziua-luna-anul)

CONSULTARE ASUPRA PROPRUNERILOR
PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**"Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str.
G-ral I. Dragalina, P-ta Romana, Pod, Malul r. Aries, str.
Funicularului, str. Alba-Iulia, str. Sandulesti"**

Initiator : **Municipiul Turda**
Turda, P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28, jud. Cluj

Pr. general: **SC URBA SRL**
Cluj-Napoca, str. Prof. T. Ciortea, nr. 9/20
Ciortea, jud Cluj
Arh. Ilie Bucsa

Pr. specialitate: **SC LINIE PUNCT SRL**
Cluj-Napoca, str. Alexandru Vlahuta, bloc
Lama B, jud Cluj
Arh. Corina Moldovan



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei TURDA P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28

tel : 0264311103 ; Fax: 0264 317081 in perioada 20.11.2020- 16.12.2020

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:

-consultarea documentatiilor pe site :<<http://www.primariaturda.ro>>..

-consultarea documentatiilor la sediul PRIMARIEI la adresa: P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28,

-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. Mail:<contact@primariaturda.ro>

- Raspunsul la observatiile transmise in perioada : 17.12.2020-21.12.2020

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului : Șef serviciu SUATC Marin Fântână; arh. Soran Cheveresan Adresa : P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28, tel :0264311103 ; Fax: 0264 317081 e-mail : primaria@primariaturda.ro <<http://www.primariaturda.ro>>.

Nr. 21231/16.10.2020

PROCES VERBAL DE AFISARE

Astăzi, 16.10.2020 a fost afișat pentru consultare, atât la sediul Primăriei municipiului Turda cât și pe str. P-ȚA ROMANĂ, str. CETATEA ROMANĂ și str. SÂNDULEȘTI din municipiul Turda, Jud. Cluj, **Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) str. Romana, str. Cetatea Romana, Str. Pictor Th. Arman, Str. G-ral Dragalina, P-ța Romană, Pod. Malul r. Arieș, str. Alba – Iulia, str. Săndulești**, conform prevederilor **H.G nr. 178** din data de **25.07.2020** privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului în municipiul Turda, precum și a Îndrumarului în legătură cu punerea în aplicare a regulametului mai sus amintit.

Afișarea a avut loc în prezența :

MOREA FELICIAN

ZĂHARU MIHAI

Întocmit, consilier SUAT

FELICIAN MOREA



Data : 16.10.2020







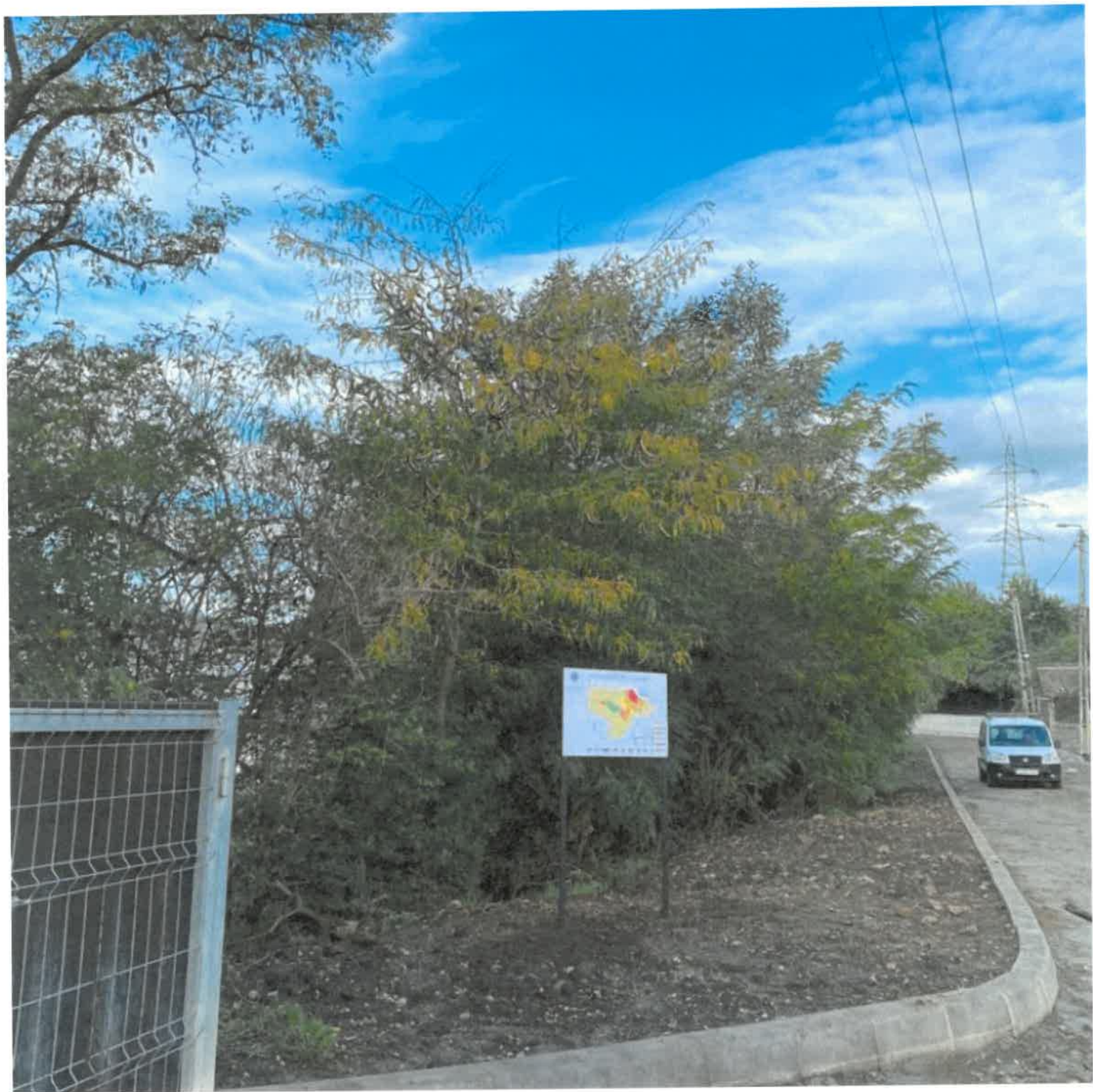


























PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII privind propunerile cuprinse în: PLANUL URBANISTIC ZONAL

Caută



Informații Publice

🕒 19 noiembrie 2019

Rapoarte

Transparența datelor
cu caracter personalRegistrul Unic al
Transparenței
Intereselor

Locuințe ANL

Autorizații taxi

Angajări

Anunțuri colective sau
dividuale

Arhivă

ste debitori

Proiecte POR 2014 –
2020Chemă ajutor
financiar

Licitații bunuri imobile

Terenuri agricole de
vânzare

Achiziții publice

Anunțuri

Dispozițiile Primarului

Declarații de avere și
de interese

Conturi iban

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

pentru

PUZ/RLU ELABORARE P.U.Z. ZONA: STR. ROMANA, STR. CETATEA
ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR. G. RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD
MALUL RAU ARIES, STR. FUNICULARULUI, STR. ALBA IULIA, STR. SANDULESTI, mun. Turda, jud. Cluj

Inițiator:

MUNICIPIUL TURDA, Mun. Turda, , P-ta 1 Decembrie
1918, nr.28, Jud. Cluj

Consultare în perioada:

19.11.2019 – 15.12.2019

**Întâlnirile cu reprezentanții
elaboratorului documentațiilor la
sediul inițiatorului în data de :**

26.11.2019 – și 05.12.2019 ora 9:00

Răspunsul la observații în perioada:

16.12.2019 – 18.12.2019

Consultare directă:

**Documentație PUZ/RLU expusă la Primăria
Municipiului Turda, P-ta 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 >

DOCUMENTE:

- ANUNT PUZ PIATA ROMANA
- STUDIU OPORTUNITATE_PUZ PIATA ROMANA
- U01 – PLAN DE INCADRARE_PUZ PIATA ROMANA
- U02 – PLAN DE INCADRARE IN PUG_PUZ PIATA ROMANA
- U03 – PLAN DE SITUATIE EXISTENT_PUZ PIATA ROMANA
- U3-1 – ILUSTRARE URBANISTICA – SITUATIA EXISTENTA_PUZ PIATA ROMANA
- U04 – ANALIZA SITUATIA EXISTENTA_PUZ PIATA ROMANA
- U04-1 – ANALIZA SITUATIA EXISTENTA – CLADIRI VALOROASE_PUZ PIATA ROMANA
- U04-2 – ANALIZA SITUATIA EXISTENTA – GARAJE SI CONSTRUCTII DEGRADATE_PUZ PIATA ROMANA
- U04-3 – ANALIZA SITUATIA EXISTENTA – STRAPUNGERI DE ACCES IDENTIFICATE_PUZ PIATA ROMANA
- U05 – IMPARTIRE PE ZONE_PUZ PIATA ROMANA
- U05-1 – CONCEPT URBANIZARE PARCELA_PUZ PIATA ROMANA
- U05-2 – CONCEPT PROCES DE URBANIZARE_PUZ PIATA ROMANA
- U06 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE_PUZ PIATA ROMANA
- U06-1 – ZONA A_PUZ PIATA ROMANA
- U06-2 – ZONA B_PUZ PIATA ROMANA
- U06-3 – ZONA C_PUZ PIATA ROMANA
- U06-4 – ZONA D_PUZ PIATA ROMANA
- U06-5 – ZONA E_PUZ PIATA ROMANA
- U07 – PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA_PUZ PIATA ROMANA
- U8 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – FAZA INITIALA_PUZ PIATA ROMANA
- U8-1 – ILUSTRARE URBANISTICA – PERSPECTIVE – FAZA INITIALA_PUZ PIATA ROMANA
- U09 – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA – FAZA FINALA_PUZ PIATA ROMANA
- U09-1 – ILUSTRARE URBANISTICA – PERSPECTIVE – FAZA FINALA_PUZ PIATA ROMANA

Municipiul Oficial Local

Școlii nr. 1 Turda

MĂRIA TURDA	CONSILIUL LOCAL	ORAȘUL TURDA	INFORMAȚII UTILE
Adresa primăriei	Componența Consiliului Local Turda	Prezentare	Legături utile
Structura primăriei	Comitetele de specialitate	Obiective turistice	Sesizări sau reclamații
Informații publice	Proiecte de hotărâre supuse aprobării	Cultură	Formulari identificare câini agresi
Biroul de Protecție	Hotărârile Consiliului Local	Istorie	Forma spre Sașii Turda
Serviciul pentru E-Sollicitație	Proiecte de hotărâre supuse dezbaterei publice	Evenimente din Turda	
Organizare	Proceso-verbale ale ședințelor	Media Locală	SECURITATEA DATELOR
Strategia de dezvoltare	Proceso-verbale ale ședințelor	Portal Interactiv	Politica de confidențialitate
PMU Turda	Hotărârile Consiliului Local	Calendar	Regulile de acces în spațiul public
Comisii	Hotărârile Consiliului Local		Regulile de acces în spațiul public
Centrul de Informații			Regulile de acces în spațiul public
Mulțumiri			Regulile de acces în spațiul public

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA

(denumirea administrației publice locale)

DATA ANUNTULUI : 19-11-2019 (ziua-luna-anul)

CONSULTARE ASUPRA PROPRUNERILOR
PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**"Zona str. Romana, str. Cetatea Romana, str. Pictor Th. Aman, str.
G-ral I. Dragalina, P-ta Romana, Pod, Malul r. Aries, str.
Funicularului, str. Alba-Iulia, str. Sandulesti"**

Initiator : **Municipiul Turda**
Turda, P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28, jud. Cluj

Pr. general: **SC URBA SRL**
Cluj-Napoca, str. Prof. T. Ciortea, nr. 9/20
Ciortea, jud Cluj
Arh. Ilie Bucsa

Pr. specialitate: **SC LINIE PUNCT SRL**
Cluj-Napoca, str. Alexandru Vlahuta, bloc
Lama B, jud Cluj
Arh. Corina Moldovan



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primaria TURDA P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28

tel : 0264311103 ; Fax: 0264 317081 in perioada 19.11.2019 - 15.12.2019
intre orele 8.00-14.00

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:

-consultarea documentatiilor pe site :<<http://www.primariaturda.ro>>..

-consultarea documentatiilor la sediul PRIMARIEI la adresa: P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28,

intre orele 08.00-14.00

-intalnirile cu reprezentantii elaboratorului documentatiilor la sediul initiatorului in data de : 26.11.2019 și 03.12.2019 ora 09:00.

Raspunsul la observatiile transmise va fii afisat la sediul initiatorului in perioada : 16.12.2019-18.12.2019

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului : arh. sef Mihaela Vrabete; arh. Soran Cheveresan

Adresa : P-ta 1 Decembrie 1918 nr. 28, tel :0264311103 ; Fax: 0264 317081 e-mail : primaria@primariaturda.ro

<<http://www.primariaturda.ro>>.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL – PRIMĂRIA TURDA
REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM



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) **MUNICIPIUL TURDA** cu domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal -, P-ța 1 Decembrie 1918 nr.28, telefon:0264313160/ fax:0264317081, e-mail contact@primariaturda.ro, înregistrată la nr.21124/393 din 2.10.2019.,

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIȚIERE/
Nr. 4 din 4.10.2019.**

pentru elaborare Plan urbanistic zonal/Regulament local de urbanism pentru *3) Zona str.Romana-str.Cetatea Romana-str.Pictor Theodor Aman-str.General Dragalina-p-ța Romana-podul și malul Râului Arieș-str. Funicularului-str.Sândulești-str.Alba Iulia, în municipiul Turda, jud.Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 4.10.2019.,

generat de imobilele *4) terenuri intravilane(cu destinații cadastrale ale zonei: curți construcții, drumuri, poduri, ape), o zonă formată din proprietăți publice(drumuri, poduri, Râul Arieș, Pârâul Sândului, Judecătoria Turda, grădinița Dr.Ioan Rațiu structura II), și proprietăți private ale persoanelor juridice(ca fosta Fabrică de bere, Autogara Sens-Vest, dotări comerciale și servicii) și persoane fizice, cu următoarele condiții:

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

• **amplasamentul** - conf. PUG/RLU aprobat în anul 1999 - se întinde pe UTR-ile:

- LI1 - pateul judecătoriei, autogării și blocului de garsoniere din p-ța Romana,
- LC4 - pateu delimitat de p-ța Romana, str.Alba Iulia, str.Funicularului și str.Miron Costin,
- LC8 - p-ța Romana, str.Traian, str.Pictor Theodor Aman, str.General Dragalina,
- LM12 - p-ța Romana, str.Romana, str.Cetatea Romana, str. Pictor Theodor Aman, str.Traian și
- IN5 - p-ța Romana, râul Arieș, str.Funicularului, str.Miron Costin, și este grevat:

-în baza Legii nr.422/2001 și listelor oficiale privind monumentele istorice, Anexa privind Județul Cluj, conf. O.M.C.C. nr.2.314/8.07.2004. modificată prin O.M.C.P.N. nr.2.361/12.07.2010. și O.M.C.nr.2828/24.12.2015. privind municipiul Turda cu următoarele elemente protejate pe întreaga zonă (LI1, LC4, LC8, LM12, IN5):

sit arheologic Potaissa(cod CJ-I-s-A-07210),

sit arheologic Orașul Roman Potaissa (cod CJ-I-s-A-07210.03),

sit arheologic "Orașul medieval Turda" (cod CJ-I-m-A-07210.01 privind amplasamentele satelor din sec.XI-XIV: Satul Sfântu' Miclăuș și Satul Bisericii) și

monument istoric și de arhitectură industrială Fabrica de bere(1756-1814) cu cod CJ-II-m-B-07787 din p-ța Romana nr.17.

-de conductele aducțiunile de apă potabilă a municipiului pe partea sudică, pe UTR LC4 și LM12

-de firele de apă ale Pârâului Sândului la sud și ale Râului Arieș la sud-est.

Mențiune: A. PUZ studiază diferențiat zona, după cum urmează:

Zona 1 cu mobilare în varianta dezvoltării maxime, compusă din:

1.1. pateul între p-ța Romana - str.Romana - str.Cetatea Romana - str.Pictor Theodor Aman - str.Traian (UTR-LM12)

1.2. insula din p-ța Romana formată din Judecătoria Turda și Parchetul Judecătoriei, blocul de garsoniere T-T1 cu regim de înălțime P+4 și Autogara Sens-Vest (UTR-LI1),

1.3. fronturile către p-ța Romana dintre str.Traian-str.General Dragalina(UTR-LC8),

1.4. fronturile către p-ța Romana dintre str.Alba-Iulia-str.Miron Costin(UTR-LC4)

Zona 2 cu regulament adaptat/modificat al UTR-LC4 pe diferența fondului construit neinclus în dezvoltarea propusă a Zonei 1 (delimitat de str.Alba-Iulia - str.Sândulești - str.Ana Ipătescu - str. Funicularului - str.Miron Costin) și UTR-LC8 (str.Traian - str.Pictor Theodor Aman - str.General Dragalina)

B. Arealul mai are în componență 3 părți ale Piertei Romane:

1.Pateul definit de str.Libertății-p-ța Romana(inclusiv str.Războieni și Parcul Tineretului)-pod peste Râul Arieș, pentru care există elaborat PUZ/RLU - NUCLEU II TURISM URBAN - Parcul Tineretului, fosta Casă de Cultură, P-ța 1 Decembrie 1918 aprobat prin HCLMT nr.374/20.12.2018.

2.Pateul cu întreg UTR-IN5 definit de p-ța Romana, râul Arieș, str.Funicularului, str.Miron Costin, pentru care este în curs de elaborare PUZ/RLU în scopul realizării supermarketului Lidl și pentru care s-a emis Avizul de oportunitate nr.2/5.06.2019. reactualizat cu data de 4.10.2019. bazat pe un studiu de circulație privind traficul rutier din P-ța Romana,

3.Pateul component al UTR-LI1 continuat din p-ța Romana către nord-est între str.General Dragalina - str.Dr.Ioan Rațiu și str. Libertății, zonă care va fi reglementată obligatoriu în cadrul PUZ/RLU Zonă Centrală,

Regulamentele celor 4 zone vor fi încheiate în RLU final al PUG Turda actualizat pentru definirea Pieței Romane.

●**Vecinătăți** (în sensul acelor de ceasornic):

La est - sud-est: UTR-le LM13 (locuire individuală de tip urban), LI1 (locuire colectivă în clădiri înalte), C5 (zonă centrală), VA1 (zonă de spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport)) și Râul Arieș

La sud – sud-vest: str.Funicularului, str.Ana Ipătescu, str.Sândulești, str.Alba lulia, str.Romana

La vest – nord-vest:str.Romana, str.Cetatea Romana

La nord – str.Pictor Theodor Aman.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți: PUZ-ul adaptează urbanistic evoluția dezordonată a zonei, –care are atât case individuale și blocuri de locuit P+4 cât și dotări centrale/publice ca Autogara, Poliția și Judecătoria, precum și fostele: Fabrica de bere Ursus și Prodvinco și Fabrica de mezeluri –, cu propunerea unor noi accese posibil de realizat în zonele rezidențiale în pantă fără servituți de trecere, în scopul realizării de noi case, a zonei centrale la noile funcțiuni apărute în areal ca Poliția Municipală, Autogara și Judecătoria în locul funcțiilor industriale desființate(procesarea berii și fabrica de mezeluri) în UTR IN5 în imediata vecinătate și mobilarea volumetrică a Pieței Romane.

2.1.UTR IN5 în baza Avizului de oportunitate nr.2/2019, se transformă integral: funcțiunea dominantă din activități industriale nepoluante se reconverșează în zonă centrală UTR C5-1 pe 2/3-a partea partea nord-vestică ca subzonă cu funcțiuni dominante de interes public: activități culturale-educative pe parcela monumentului istoric și spre sud-est subzonă cu funcțiuni complementare: dotări comerciale(LIDL) cu amenajări aferente (circulații rutiere, pietonale, parcaje, spații verzi), și în subzonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri pe partea sudică (ca UTR LC4-1), cu funcțiuni complementare locuiri și de spații verzi și agrement (fiind delimitat la est și sud de fire de apă).

2.2.UTR LC4 se modifică pe aliniamentul cu p-ța Romana-str.Alba lulia spre nord în subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă în clădiri înalte(Hmax.28m) și funcțiuni complementare, iar spre sud între str.Alba lulia-Sândulești-Ana Ipătescu-Funicularului-Miron Costin se păstrează subzona de locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri (Hmax13m la streșină și Hmax.14m la atic)

UTR LM12 se modifică ●pe zona frontului dintre intersecția str.Alba lulia-p-ța Romana în subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă în clădiri înalte (Hmax.28m) și funcțiuni complementare, ●în continuarea frontului până la intersecția cu str.Traian în subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă(Hmax.20m)și funcțiuni complementare, ●de-a lungul aliniamentului str.Traian până la interscția cu str.Pictor Theodor Aman în subzona de locuire individuală cu regim redus de înălțime sau de tip vilă(Hmax.12m), ●de-a lungul aliniamentelor intersecției str.Pictor Theodor Aman intersectat cu Traian, str.Cetatea Romana și str.Romana în subzona de locuire individuală cu regim redus de înălțime (Hmax.10m), cu ●posibilități de deschidere a unor noi străzi de acces în interiorul parcelelor subzonei și realizării unei zone amenajate pentru învățământ, sport, cultură și alteia de spații verzi plantate, parc, căi prin care se vor evita accesele prin servitute și spre eficientizarea ocupării terenurilor cu 4 penetrări propuse din: p-ța Romana, str.Pictor Theodor Aman, și 2 din str.Romana.

UTR LI1 pe zona p-ței Romane se modifică în subzonă de locuire colectivă, instituții și servicii de interes public (Hmax.42m)

UTR LC8 pe frontul cu p-ța Romana se reconverșează din locuire colectivă cu puține niveluri în subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă (Hmax.20m), cealaltă parte în subzona de locuire individuală cu regim redus de înălțime sau de tip vilă(Hmax.12m).

Propuneri din oficiu S.U.A.T.: se va extinde fâșia de protecție a DN1-E81(str.Alba lulia) și asupra p-ței Romane, perimetral sensului de girație, pentru a reduce unghiul de inflexiune dinspre blocul de garsoniere și a mări raza str.Alba lulia care se începe în pantă.

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

● **subzona de locuire colectivă, instituții și servicii de interes public cu**

POTmax.=60%;

CUTmax.=4; cu posibilitatea măririi la CUT=5,2(propus prin PUZ prezent) prin PUG/RLU conf. art.46 pct.(7) al Legii nr.350/2001rep.;

regim de înălțime max. 12 niveluri(S/D+P+10); Hmax.=42m

● **subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă în clădiri înalte și funcțiuni complementare cu**

POTmax.=50%;

CUTmax.=4; cu posibilitatea măririi la CUT=4,8(propus prin PUZ prezent) prin PUG/RLU conf. art.46 pct.(7) al Legii nr.350/2001rep.;

regim de înălțime max. 9 niveluri (S/D+P+6+Eretras); Hmax.=28m

● **subzonă cu funcțiuni mixte, locuire colectivă și funcțiuni complementare cu**

POTmax.=50%;

CUTmax.=3,2;

- regim de înălțime max. 6 niveluri (S/D+P+4+Eretras); Hmax.=20m
- subzonă cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri cu
POTmax.=50%;
CUTmax.=2;
regim de înălțime max.4 niveluri (D/P+2+M sau D/P+3); Hmax.=13m la streășină și Hmax.=14m la atic
- subzona de locuire individuală cu regim redus de înălțime sau de tip vilă cu
POTmax.=60%;
CUTmax.=2,5;
regim de înălțime max. 4 niveluri, (S/D+P+2); Hmax.=12m la streășină și Hmax.=14m în cazul aticului
- subzona de locuire individuală cu regim redus de înălțime cu
POTmax.=45%;
CUTmax.=1,4;
regim de înălțime max. 4 niveluri(S/D+P+1+Eretras sau S/D+P+1+M sau P+2); Hmax.=10m la streășină
- subzona de învățământ, sport, cultură cu
POTmax.=60%;
CUTmax.=1,8;
regim de înălțime max. 5 niveluri(S/D+P+2+M/Eretras); Hmax.=12m la streășină, Hmax.=13m la atic
- subzona de spații verzi plantate, parc
POTmax.=5%;
CUTmax.=0,3;
regim de înălțime max. 1 nivel/ parter; Hmax.=5m la streășină/6m la atic

3.2. Retragerile minime ale construcțiilor vor fi:

Pateul subzonei cu instituții și servicii publice –

- față de aliniament p-ța Romana - min. 9 m, sau mai mult pentru asigurarea zonei de protecție a traficului rutier
- față de limitele laterale – min. 3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2
- față de limite posterioare – min. 6m dar nu mai puțin de H/2

Subzonele cu funcțiuni mixte, locuire colectivă în clădiri înalte și funcțiuni complementare

- față de aliniament p-ța Romana - min. 8 m, sau mai mult pentru asigurarea zonei de protecție a traficului rutier
- față de limitele laterale – min. 3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2
- față de limite posterioare – min. 6m dar nu mai puțin de H/2

Subzonele cu funcțiuni mixte, locuire colectivă și funcțiuni complementare

- față de aliniament p-ța Romana – *front nordic* se păstrează aliniamentul existent pe front, excepție parcela din intersecția pieței cu str.Traian, colț ce se va studia d.p.d.v. estetic-volumetric și al razei de virare auto
- față de aliniament p-ța Romana – *front vestic* min. 9 m pentru respectarea aliniamentului vilelor care continuă pe str.Traian(conf. regulament de construire din perioada anii 1890-1930) și pentru degajarea pieței din partea vestică
- față de aliniament p-ța Romana – *front sudic* min. 9 m pentru asigurarea zonei de protecție a traficului rutier
- față de limitele laterale – min. 3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2
- față de limite posterioare – min. 6m dar nu mai puțin de H/2

Subzonele cu locuire colectivă în clădiri cu puține niveluri

- față str.Miron Costin – min.3m de la aliniament
- față de str.Ana Ipătescu, str.Sândulești se păstrează aliniamentul pe frontul stradal(zonă cu parcele istorice mici)
- față de str.Alba Iulia - min. 6m, sau mai mult pentru asigurarea zonei de protecție/dezvoltare al șoselei DN1-E81
- față de limitele laterale – min.3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2
- față de limite posterioare – min.6m dar nu mai puțin de H/2
- spre Pârâul Sândului distanța fixată în avizul ABA Mureș(zona de protecție de 15m mal pârâu neamenajat)

Subzone de locuire individuală cu regim redus de înălțime sau de tip vilă

- față de str.Traian front vestic min.9 m pentru respectarea aliniamentului vilelor care continuă pe str.Traian (conf. regulament de construire din perioada anii 1890-1930) și pentru degajarea viitoare a circulației ruere
- față de str.Traian front estic min.2m(pentru degajarea viitoare a circulației ruere)
- față de str.General Dragalina – min.3m de la aliniament(*între str. Traian și Dragalina parcele istorice foarte mici*)
- față de str.Pictor Theodor Aman – 2m (loturi istorice cu adâncime mică)
- față de limitele laterale – min.3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2, excepție str. Pictor Theodor Aman și str.General Dragalina unde 2m(parcele istorice foarte mici)
- față de limite posterioare – min.2m

Subzone de locuire individuală cu regim redus de înălțime

Pentru fondul construit existent:

- față de str.Romana se păstrează aliniamentul istoric încheșat la stradă până la nr.44 inclusiv, după care min.3m pentru degajarea viitoare a circulației ruere și pietonale spre castru
- față de str.Cetatea Romana – min.3m de la aliniament
- față de str.Pictor Theodor Aman – 2m (loturi istorice cu adâncime mică)

-față de limitele laterale – min.3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2, excepție str. Pictor Theodor Aman cu min.2m (parcele istorice foarte mici)

-față de limite posterioare – min.3m

Străzile nou propuse în interiorul UTR-LM12:

-față de aliniament min.3m

-față de limitele laterale – min.3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2

-față de limite posterioare – min.3m dar nu mai puțin de H/2

Subzona de învățământ, cultură, sport

-față de aliniament - min.3m, sau mai mult pentru asigurarea accesării pietonale/rutiere

-față de limitele laterale – min.3m de la aliniament dar nu mai puțin de H/2

-față de limite posterioare – min.6m dar nu mai puțin de H/2

subzona de spații verzi plantate, parc

– se va mobila în baza unui studiu de amplasament/PUD aprobat conform legii care va prevede ferm și termene de realizare a plantațiilor din bugetul local municipal

3.3. regulamentul propus va impune obligatoriu cercetare preventivă arheologică pentru orice tip de lucrare (interioare sau exterioare) având în vedere că toată zona studiată se suprapune zonei protejate cu valoare arheologică - aprobat conf. H.C.L.M.T.nr.12/2013, zonă care se supune prevederilor art.5 alin.(1) și (2) din O.G.R. nr.43/2000 cu modificări și completări ulterioare, unde este obligatorie descărcarea de sarcină arheologică prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat întâmplător patrimoniu arheologic, poate fi redat activităților curente - deoarece apar frecvent în cazul modificărilor demolărilor unor ziduri sau lucrări de bransamente elemente vechi de construcție și **aviz CZMASI pe zona UTR-IN5**, deoarece arealul aparține zonei protejate cu valoare istorică, arhitecturală și arheologică.

4. Dotările de interes public necesare: PUZ/RLU va ține seama de importanța Pieței Romane ca nod major de circulație din localitate, intern, internațional și va asigura condiții optime de utilizare / funcționare în cadrul unei zone de interes major în dezvoltarea municipiului:

-Accesibilitate carosabilă de aprovizionare, utilitare și managementul deșeurilor cu trotuare pietonale și separarea fâșiei pentru cicliști de trotuare, potrivit prevederilor legale și condițiilor specifice de trafic în această zonă a relației cu sensul de girație major între Cluj-Alba-Mureș.

4.1.regulamentul va ține cont de specificul Pieței Romane cu o funcțiune complexă cu două componente majore:

-de circulație majoră pe partea est-sud-est-sudică ocupată de sensul de girație unde se intersectează șoselele DN1 cu DN15 și se desparte E81 de E60, cu generarea bifurcațiilor DN1 cu sensuri unice dinspre nord(str.General Dragalina) și spre nord(str.Libertății continuat cu str.Dr.Ioan Rațiu)

-de incinte cu edificii publice în partea nord-vest-vestică și unde urmează extinderi pe orizontală-verticală, cu frontul vestic al pieței unde există circulație asemenea intensă(cu traseul de degajare cu două sensuri dinspre Cluj spre Alba între P-ța basarabiei-str.Bucovinei-str.G.barițiu-str.Constantin Brâncoveanu-str.Crișan-str.Traian-Pța Romana).

5. Capacitățile de transport admise: conform normelor specifice în vigoare pentru zone centrale și căi rutiere de circulație majore(drumuri naționale și europene)

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: C.U. nr.393/2.10.2019. fiind emis fără avize, condițiile fiind derogate prezentei, se vor prezenta următoarele avize:

-echipare tehnico-edilitară: apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonizare; Poliția rutieră; Administrația dom.public pentru accese amenajate; Poliția jud.rutieră; Protecția civilă; Sănătatea populației; ABA Mureș; Studiu geotehnic; Direcția Județean de Cultură Cluj(potențial arheologic și monument arhitectură industrială; CNAIR; Consiliul județean .

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

Se va elaborare de către proiectant în colaborare cu Primăria un concept și un program de consultare a publicului până în data de 15 noiembrie 2019.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.393 din 2.10.2019., emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 15,0 lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

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

Arhitect-șef
Mihaela VRABETE

Vizat S.A.P.L.,
Ioana IFTIME

INTOCMIT-S.U.A.T.C.
Vass Sara/VS-4ex.

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

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și calitate solicitant 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.

P.U.Z. ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH AMAN, STR GRAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD MALUL R. ARIES, STR FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SANDULEST1

MEMORIU DE PREZENTARE

intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL”

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

P.U.Z. ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH AMAN, STR GRAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD MALUL RAU ARIES, STR. FUNICULARULUI, STR. ALBA IULIA, STR. SANDULESTI

<u>Beneficiar:</u>	Municipiul Turda
<u>Proiectant general :</u>	SC URBA SRL
<u>Proiectant urbanism :</u>	urb. Cristina Pavelescu
	01/2019
<u>Proiect nr. :</u>	05/2020
<u>Data elaborării:</u>	

1.2. OBIECTUL LUCRARI

ELABORARE P.U.Z ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, POD MALUL RAU ARIES, STR. FUNICULARULUI, STR. ALBA IULIA, STR. SANDULESTI

Terenul pe care se propune realizarea investitiei are o suprafata totala de aproximativ 337.866,00 mp (33 ha) , conform ridicarii topografice si se situeaza in intravilanul Municipiului Turda. Zona este alcatuita din parcelele aflate intre Str General Dragalina si Str Traian si parcelele dintre Str. Alba Iulia, Str Ana Ipatescu si Str. Panait Cerna.

PLAN DE NCADRARE



Scopul fundamentarii documentatiei solicitate de catre Primaria Turda consta in: stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin planul urbanistic zonal, rezolvarea problemelor functionale, categoriile functionale ale dezvoltarii, etapizarea dezvoltarii si reconfigurarea zonei pentru a deveni sustenabila in timp, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime si maxime, dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor etc. Prezenta documentatie are scopul de a restructura, reorganiza si rezolva problemele urbanistice si disfunctionalitatile identificate

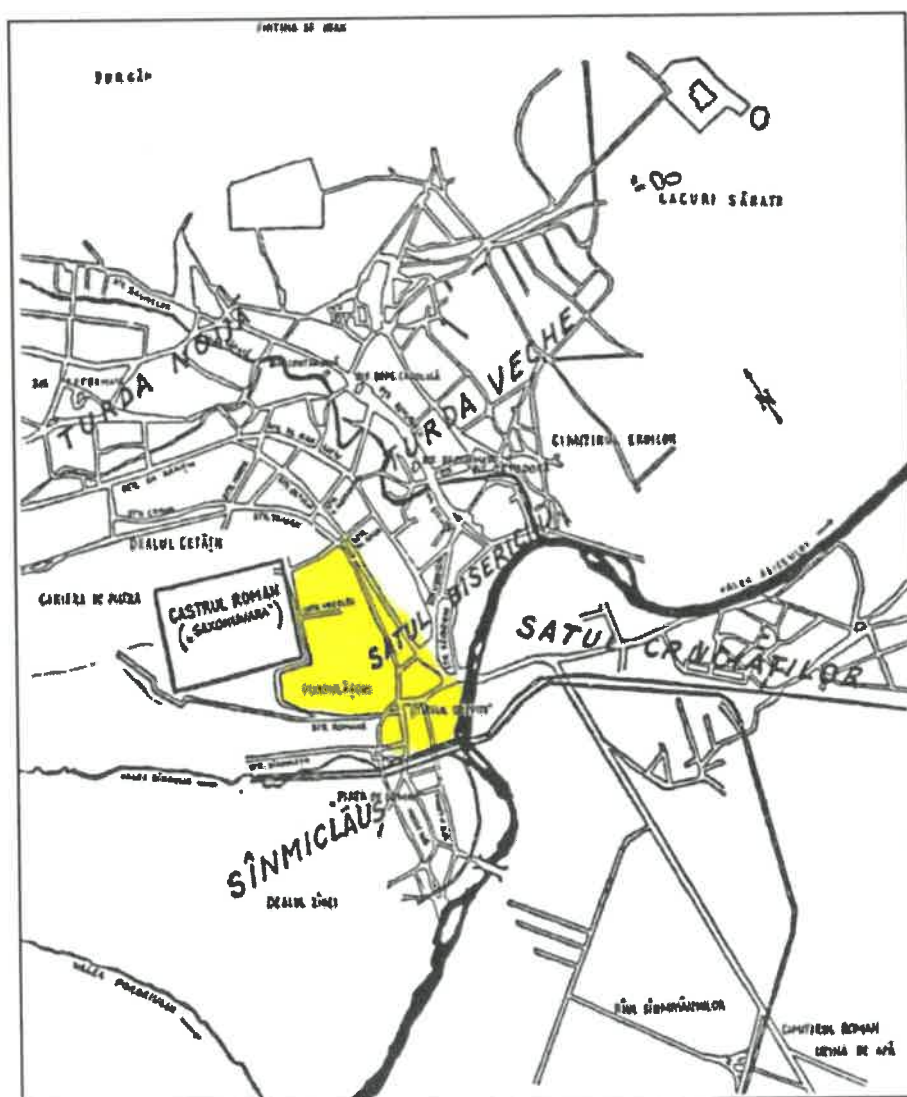
1.3. Surse de documentare:

- Certificatul de Urbanism nr. 393 din 02.10.2019 - avizului de oportunitate nr. 4 din 04.10.2019
- PUG Municipiul Turda -Documentatii urbanistice aprobate in zona

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul studiat se afla in zona central-vestica a Municipiului Turda. Intravilan si este incadrata in UTR: Lm12 - CARTIERUL CENTRAL, LI1- CARTIERUL CENTRAL, LC4- CARTIERUL SANDULESTI, LC8 - CARTIERUL CENTRAL si IN5- CARTIERUL ZONA INDUSTRIALA. Fiecare UTR reprezinta o zona distincta, cu parcelar propriu, a carei trama stradala dateaza din secolul XIV.



Zona dinstre Str. Traian si Castru Roman Potaissa - este predeminat de clădiri cu funcțiunea de locuinte ce au fost construite antebelic, unele dintre ele cu valoare arhitecturala, in stilul eclectic sau in stil secesion. Dezvoltarea urbana a acestei zone postbelic, s-a facut c u imobile cu aspect necoerent, cu garaje cu acces dinrect idn spatial public ce dauneaza estetic. In aceasta zona exista multe cladiri vechi, case unifamiliale, aflate in stare de degradare avansata. Parcelarul este destul de regulat, cu parcele inguste si foarte lungi ce permit o reconfigurare pentru a se valorifica terenul aflat in spatele caselor existente.

Zona afla intre Str. Traian si Str. General Dragalina e predominata de imobile d elocuinte colective, postbelice, cu regim mic de inaltime, aflate in stare mediocra.

Zona dintre Piata Romana si Str Alba lulia este in prezent ocupata de un imobil de locuinte colctive, de autogara Turda si de sediul temporat al Judecatoriei Turda (In perioada 01.08.2008 - 01.08.2011, datorita degradarii avansate a sediului acesteia din strada Republicii nr.5, (cladire edificata in anul 1698) sediul instantei a fost temporar mutat incepand cu data de 01.08.2011, in sediul fostei Scoli cu clasele I-VIII - Potaissa , constructie ce dateaza din anul 1956 extinsa in anul 1977. Constructia este amplasata in Piata Romana o zona intens populata inca de pe vremea amplasarii pe Dealul Cetatii in anul 168, a Castrului Roman Potaissa, dupa cucerirea de catre romani a asezarii dacice fondata initial, redenumita Potaissa.

Din data de 01.12.2012, la etajul II al cladirii functioneaza si Parchetul de pe langa Judecatoria Turda. Aceasta zona, pare neingrijita si are o mare nevoie de regenerare mai ales ca este o zona cu un mare potential urbanistic.

Zona dintre Str. Alba lulia si Raul Aries, este o zona Zona cu functiuni mixte de tip central dezvoltata in timp cu totul diferit decat era initial- aici se regasesc doua UTR- uri:

- unul de zona industrial (Singura zona industriala situate in proximitatea zonei Ansamblului urban de sec. XVIII-XIXeste fosta "Fabrica de bere", azi proprietate privata, cu reala valoare arhitecturala- Conform studiului realizat in parteneriat cu Facultatea de Arhitectura din Cluj, la fosta fabrica de bere din Turda urma sa se construiasca un hotel pentru tineri, un restaurant-cafenea, o berarie artizanala cu terasa, un muzeu dedicat istoriei fabricii, un teatru studio, ateliere de creatie, galerii pentru mici producatori, spatii pentru artisti, camere de oaspeti, si o sala de conferinte. Din toate acestea nu s-a materializat decat refacerea partiala a cladirii. Acolo functioneaza Centrul Comunitar "Fabrica de Timp Liber".)- aici urmand sa se realizeze un supermarket si o zona de locuinte

-si UTR LC4 zona de locuinte - Cartierul Sandulesti- fost cartier residential industrial, cu infrastructura rutiera mediocre, cu imobile colective inghesuite, constructii aflate intr-o stare mediocre spre rea, iar spre arterele principale, aceasta zona tinde sa se reconverteasca in zona de servicii (de ex. Cofetaria Dana).

Zona studiata include perimetrul protejat cu valoare arheologica conform HCL Turda nr. 12/31.01.2013.

2.2. Încadrare in localitate

Municipiul Turda este unul dintre cele 6 orase ale judetului Cluj si al doilea ca marime, dupa resedinta de judet, din punct de vedere al numarului populatiei (55.804 locuitori, cf. Fisei Localitatii intocmite de INSSE), care reprezinta 8,31% din populatia totala a judetului si 14,57% din populatia urbana a acestuia.

Municipiul Turda este pozitionat la intersectia drumurilor europene E68, E81 si E60, pe Valea Ariesului, intr-o zona atractiva atat din punct de vedere turistic, cat si economico-social, aproape de trei resedinte de judet (Cluj-Napoca - 30km spre Nord, Targu-Mures - 70km spre Est, Alba-Iulia - 70km spre Sud). Suprafata totala a municipiului este de 91,6kmp.

Prin arhitectura de stil gotic sau cea de stil renascentist, pe care o gasim in partea veche a Municipiului Turda, acesta se incadreaza in categoria centrelor cu traditie urbana din Transilvania si constituie, totodata, un prilej de incantare a oricarui turist dornic sa viziteze aceasta zona, atestata sub numele de Potaissa din perioada d.d.H. ca cetate dacica.

Urme ale vietii se pastreaza din cele mai vechi timpuri - atestate de descoperirile arheologice din Cheile Turzii, dar ca localitate mai importanta este cunoscuta din epoca dacica si apoi cea romana sub numele de Potaissa. In anul 168 imperatorul Marcus Aurelius aduce aici Legiunea a V-a Macedonica, asezarea fiind ridicata la rangul de municipium, apoi la cel de colonie, acordandu-i-se si Jus italicum (dreptul italic), adica un regim juridic ca al locuitorilor din peninsula italiana. Impozantul castru militar, care domina - prin pozitie si marime - orasul, concentreaza populatia care va continua sa traiasca in localitate si dupa parasirea Daciei de catre romani. Pentru prima data asezarea este mentionata cu numele de Turda in anul 1075. Municipiul Turda, pe langa faptul ca este un important centru industrial al judetului, este dezvoltat si sub aspect comercial, cultural, edilitar, exercitand importante functii turistice si balneo-climaterice.

Turda | Turda (în latina Potaissa) este un municipiu în judetul Cluj, Transilvania, Romania, cu o populatie de 43.472 locuitori (la 20 octombrie 2011). Se situeaza la circa 30 km sud-est de municipiul Cluj-Napoca

2.3. Elemente ale cadrului natural

Turda s-a dezvoltat mai ales pe partea stanga a raului Aries. Altitudinea minima e de 310 m la extremitatea estica, pe valea Ariesului, iar cea maxima se gaseste in nord-estul orasului, pe Dealul Staninii (436 m). Spre vest, este adăpostit de Dealul Viilor, in prelungirea Dealului Cetatii (402 m). In centrul municipiului se unesc Valea Racilor cu Valea Calda Mare.

Orasul a fost compus din 4 zone distincte: Turda Veche (de la podul peste Aries spre nord, cuprinzand zona centrala si terminandu-se la capatul strazii Avram Iancu), Turda Noua (de la strada Avram Iancu spre Cluj) si fostele sate anexate azi cartierele: Oprisani (de la podul peste Aries spre Campia Turcii), si la est de str.Amurgului : Poiana

2.4. Circulația

Zona studiata e marginita de cai majore de circulatie si anume: STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH AMAN, STR G-RAL I DRAGALINA, P-TA ROMANA , STR ALBA-IULJA, STR SANDULEST1. Prezentul proiect s-a corelat cu planul de mobilitate urbana: ¹¹ Modernizarea coridorului de mobilitate urbana integrata in zona centrala a Municipiului Turda, Judetul Cluj"

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona cu functiuni mixte de tip central dezvoltata in lungul principalelor artere de circulatie. Zona se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv situata la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale, parcuri, scuzruri publice, primaria si doua cladiri nefunctionale: hotelul dinspre Piata Romana si fosta cladire a casei de cultura. Sunt de asemenea prezente, ocupand imobile monofunctionale, institutii publice si de interes pentru public, dar si alte tipuri de activitati. Alaturi de acestea, rezultat al unei redezvoltari incomplete, se intalneste pozitionarea unor cladiri de tip individual periferic si corpuri de cladiri de regim redus de inaltime intre imobilele mixte existente, garaje.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei este caracteristic zonelor urbane centrale, cu retele de transport energie electrica, apa, canalizare, gaz.

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

Prezenta parcarilor in garaje care impermeabilizeaza zona, lipsa spatiilor verzi de orice fel in zona -prin prezentul proiect s-au identificat disfunctionalitatile si s-a propus amenajarea de profilele transversale ce vor cuprinde in mod obligatoriu plantatii de arbori in aliniament, locuri de stationare in lung, trotuare de minimum 1,50 m latime, trasee pentru biciclisti comune cu cele pentru vehicule, in jurul blocurilor s-au propus scuaruri de vegetatie joasa, parcul se va reamenaza astfel incat aleile si platformele sa aiba o suprafata minima pentru a lasa loc la un spatiu verde cat mai amplu. Factorul de poluare relativa a mediului este traficul auto de pe caile rutiere

existente in vecinătate. Nu sunt evidențiate valori cu potențial necesare a fi protejate in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

Terenului studiat are o suprafata de circa 337.866,00 mp (33 ha) , conform ridicarii topografice, este incadrata conform P.U.G. Turda in intravilan, si cuprinde UTR LM12, LI1, LC8 si LC4. Beneficiarul PUZ-ului, Primaria Municipiului Turda a solicitat elaborarea P.U.Z conform Certificat de Urbanism nr. 393 din 02.10.2019 emis de Primaria Municipiului Turda.

Proiectul care a generat acest PUZ consta in dorinta de a restructura, reorganiza si rezolva problemele urbanistice si disfunctionalitatile identificate print studiile facute asupra situatiei existente pe teren. Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie reglementarea modului de construire in zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna restructurarea si reorganizarea aceste zone, acesta a fost inclusa in Strategia integrata de dezvoltare durabila a Municipiului Turda 2017-2030.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea terenului cu scopul dezvoltării unei zone parțial rezidențiale, cu servicii complementare. Se urmărește de la bun început asigurarea infrastructurii necesare cu echipamentele si dotarile edilitare necesare, precum si spatii verzi amenajate- lucrari ce intra in sarcina beneficiarului lucrarii Primaria Turda.

Prin propunerile elaborate s-a urmărit configurarea unei zone rezidențiale având la bază următoarele principii

- **ACCESIBILITATE**- atât către zonă cât și în interiorul ei - prin realizare unei trame stradale cu pante cât mai reduse, care să permită configurarea unor parcele cu forme și dimensiuni optime pentru a asigura CONFORTUL viitorilor rezidenți

- **CADRU NATURAL PRIVILEGIAT**- care poate fi folosit ca sursă de identitate.

Întreaga

propunere a urmărit punerea în valoare a cadrului natural și a elementelor naturale din vecinătate, atât la nivelul parcelelor, cât și la nivelul întregului ansamblu.

Acest traseu asigură un acces facil și plăcut către zona verde și încureajează deplasarea pietonală în interiorul zonei, reducând traficul auto;

- **ORIENTARE SPRE COMUNITATE și FLEXIBILITATE**- prin configurarea unor spații centrale, care încurajează interacțiunea dintre rezidenți și crearea unei comunități,

aceste spații pot avea utilizări multiple și felexibile (spațiu de joacă pentru copii, terasa unui restaurant sau cafenea, spațiu de întâlnire, etc.).

Acest demers se va executa fara a produce prejudicii de orice natura atat vecinilor cat si traficului rutier si pietonal din zona. De asemenea, toate automobilele ce vor deservi noul implant urbanistic (inclusiv ale vizitatorilor) vor avea asigurat locul de parcare pe interiorul parcelei.



3.2. Prevederi ale PUG:

Teritoriul studiat se afla in zona central-vestica a Municipiului Turda. Intravilan si este incadrata in UTR: Lm12 - CARTIERUL CENTRAL, LI1- CARTIERUL CENTRAL, LC4- CARTIERUL SANDULESTI, LC8 - CARTIERUL CENTRAL. Fiecare UTr reprezinta o zona distincta, cu parcelar propriu, a carui trama stradala dateaza din secolul XIV.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Principalele obiective sunt următoarele:

1. Crearea unei zone atractive pentru locuire (ce include de asemenea zone de servicii, socializare/evenimente, spatii verzi publice);
2. Realizarea unei retele stradale care sa deserveasca intreaga zona reglementata si sa faca legatura cu strazile propuse in zona. Aceasta retea este ierarhizata (de

latimi diferite) in functie de rolul strazilor si traficul ce va fi suportat (de ex.: trafic mai mic - strazi mai inguste);

3. Distribuirea in teritoriu a diferitelor destinatii date terenurilor a fost gandita astfel incat sa existe o accesibilitate cat mai echilibrata la servicii publice/magazine si spatii verzi; astfel, zonele unde se pot amplasa servicii sunt repartizate în zona studiată astfel încât locuitorii acesteia să aiba acces cât mai facil la acestea;

4. Zona verde propusă in centrul zonei studiate, va constitui un loc de întâlnire pentru toti rezidenți. Aceasta va face parte din atractiile zonei.

5. S-a folosit la maxim pozitia drumurilor existente, oriunde acest lucru a fost posibil si eficace pentru transport, accesibilitate si distribuirea rezonabilă a parcelelor.

3.4. MODERIZAREA CIRCULAȚIEI

Modernizarea circulației

Se propune dezmembrarea unei parti din teren pentru regularizarea profilelor drumurilor existente- terenurile fiind afectate de servituti de utilitate publica.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter si etaj sau demisol si parter)

Înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la cornisa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.00m.

Înălțime maximă (S)+P+E (M) sau (S)+D+P Indicatori maximi:

Se admite un POT maxim de 35%

Se admite un CUT maxim de 0,90 Retrageri

-fata de aliniament min. 3.00m (se respecta regula zonei)

- fata de limitele laterale- 2.00 m sau pe o limita de proprietate pe baza declaratiei vecinului
- fata de limita posterioara 5.00 m

Ics - Subzona de invatamant, sanatate, cultura si sport Utilizari

admise:

Constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;

Sport si recreere in spatii acoperite, spatii dedicate activitatilor culturale;

Dotari si manenajari pentru activitati sportive in aer liber;

Dorari pentru sanatate, asistenta sociala;

Regimul de inaltime maxim admis:

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: (S)+D+P+E

(S)+P+2E (M);

Înălțimea maximă admisă a cladirilor, măsurată la cornisa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00m.

Indicatori maximi:

Se admite un POT maxim de 30%

Se admite un CUT maxim de 0,90

Retrageri

-fata de aliniament 5.00 m

- fata de limitele laterale- 3.00 m dar nu mai puțin de H/2
- fata de limita posterioara 3.00 m dar nu mai puțin de H/2

Lfc- Zona locuinte colective si functiuni complementare Utilizari

admise:

Structura functionala mixta incluzand:

- locuire colectiva,
- activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, -comerciale (tertiare),

- culturale, de invatamant,
- de sanatate cu caracter ambulatoriu,
- de turism etc.
- parcari la nivelul solului

Spre spatiile publice, spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Regimul de inaltime maxim admis:

Regimul de inaltime maxim admis este de patru niveluri supraterane.

Regimul de inaltime nu poate depasi nici una dintre urmatoarele configuratii: (S)+D+P+3E+Et;

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 16.00m.

Indicatori maximi:

Se admite un POT maxim de 50%

Se admite un CUT maxim de 2,00

Retrageri

-fata de aliniament 3.00-5.00 m

- fata de limitele laterale- 3.00 m dar nu mai putin de H/2
- fata de limita posterioara 6.00 m dar nu mai putin de H/2

Is -instituti si servicii de interes public

Pentru orice interventie se va elabora un PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Utilizari admise:

(de invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, tertiare, financiar-bancare, administrative, administrarea afacerilor)

Regimul de inaltime maxim admis:

Regimul maxim de: (S)D+P+10E,

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 42.00m.

Indicatori maximi:

Se admite un POT maxim de 60%

Se admite un CUT maxim de 4,00

Retrageri

-fata de aliniament 5.00 m

- fata de limitele laterale- 3.00 m dar nu mai putin de H/2
- fata de limita posterioara 3.00 m

Vp -Subzona spatiu verde, parc

Utilizari admise:

-spații verzi - plantații cu întreținere permanentă, scuaruri, parcuri, loisir pentru toate categoriile de vârstă,

-activități- sport - joc, distracții, promenadă, odihnă, educație, cultură, contact social, ridicarea calității estetice a peisajului urban, locuri de joacă pentru copii,

-cladiri de sine statatoare în care se admit în interior funcțiuni de: pavilioane de expoziție,

-spații multifuncționale (muzeu, spații expoziționale, spații pentru ateliere, amfiteatrul, săli de spectacole, săli de lectură, cluburi de copii și adolescenți)

Regimul de înălțime maxim admis:

Regimul de înălțime maxim admis este P.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4.00m.

Indicatori maximi:

Se admite un POT maxim de 10%

Se admite un CUT maxim de 0,10 Retrageri

-fața de aliniament min. 3.00m - față de limita posterioară și laterală 2.00 m

Tr -Subzona de circulație rutieră și amenajări aferente Utilizări admise:

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

Regimul de înălțime maxim admis:

Nu e cazul.

Indicatori maximi:

Nu e cazul.

Retrageri Nu e cazul.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Imobilele propuse se vor racorda la toate rețelele edilitare existente în zona, respectiv rețeaua energie electrică, gaz și apă. Extinderea rețelilor edilitare intră în exclusivitate în sarcina autorităților locale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale Depozitarea controlata a deseurilor Recuperarea terenurilor degradate Organizarea sistemelor de spații verzi

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate Refacere peisagistică si reabilitare urbană Valorificarea potențialului turistic

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație si al rețelelor edilitare majore

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publica. Se propune largirea strazilor Str. Alba iulia, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale si înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele grevate se o servitute de utilitate publica, se va face doar ulterior dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică (si înscris în CF cu această destinație).

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică rezervata pentru drumuri, va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT si CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + suprafața trecută în proprietate publică pentru drumuri.

Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință si subzonele ICs, Lfc si Liv.

Proprietarii terenurilor grevate de o servitute de utilitate publica care nu doresc sa treaca cu titlu gratuiti terneurile in proprietate publicapentru a beneficia de o suprafata mai mare de referinta a calculului POT si CUT, vor fi despăgubiți prin quantum de echivalare a valorii terenului.

4. CONCLUZII -MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus este în beneficiul localității, asigură dezvoltarea durabilă a zonei.

Metode de informare si de consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

Informarea populației iontra in sarcina exclusive a inițiatorului acestui PUZ- respective Municipiul Turda- in toate faze Planului Urbanistic Zonal conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si conform HLC 178 din 25.07.2013 - a Mun. Turda, privind Regulamentul local referitor la mplicarea publicului la elaborarea planurilor de urbanism.

Intocmit,

Urb. Cristina Pavelescu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

“ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR. G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR. SĂNDULEȘTI”

BENEFICIAR:

COMUNA MUNICIPIULUI TURDA

INIȚIATOR:

COMUNA MUNICIPIULUI TURDA

FAZA:

P.U.Z.

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism Turda (afereant P.U.G. Turda).

□ Dispoziții generale

□ Rolul RLU

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea zonei studiate, respectiv: Zona cuprinsă între STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANA, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANA, , STR ALBA-IULIA, STR SANDULEȘTI

Zona studiată, este încadrată conform P.U.G. în intravilan în patru UTR-uri, respective: LM12, LI1, LC8 și LC4 și este compusă în mare parte din terenuri proprietăți private. Terenul pe care se propune realizarea investiției are o suprafață totală de aproximativ 337.866,00 mp (33 ha) , conform ridicării topografice.

Scopul elaborării acestui P.U.Z. îl constituie reglementarea modului de construire, se propune rezolvarea problemelor funcționale, stabilirea categoriilor funcționale ale dezvoltării, stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime, dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

Baza legală a elaborării

P.U.G Turda și R.L.U. Turda.

Documentația a fost solicitată de Primăria Turda în baza Certificatului de urbanism nr. 393 din 02.10.2019 și a avizului de oportunitate nr. 4 din 04.10.2019.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplică pentru zona studiată aferentă P.U.Z. și anume: Teritoriul situate între Str General Dragalina și Str Traian și parcelele dintre Str. Alba Iulia, Str Ana Ipatescu și Str. Panait Cerna.

Toate condițiile din PUZ se vor respecta cumulativ (chiar dacă astfel nu se vor putea atinge toți indicatorii urbanistici propuși, simultan).

Conform Legii 350/2001:

a) prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față/ de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

1.1.1 A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

U.T.R. APARTINE ZONEI PROTEJATE CU VALOARE AMBIENTALĂ ȘI ESTE AFECTAT DE ZONA PROTEJATĂ CU VALOARE ARHEOLOGICĂ ORICE LUCRĂRI LA CONSTRUCȚIILE MONUMENTELOR VOR FI AVIZATE DE C.Z.M.A.S.I.

ÎN TOATE FAZELE DE PROIECTARE. SE VA RESPECTA REGULAMENTUL PENTRU ZONELE PROTEJATE CU VALOARE ARHEOLOGICĂ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică. Se propune largirea strazilor Str. Alba iulia, Str. Cetatea Romana, Str. Romana, Str. Pictor Theodor Aman.

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Emiterea Autorizației de construire pentru parcelele grevate se o servitute de utilitate publica, se va face doar ulterior dezmembrărilor terenului afectat de servitutea de utilitate publică (și înscris în CF cu această destinație).

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică rezervată pentru drumuri, va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + suprafața trecută în proprietate publică pentru drumuri.

Prevederea e aplicabilă numai în Unitățile Teritoriale de Referință și subzonele ICs, Lfc și Liv.

Proprietarii terenurilor grevate de o servitute de utilitate publica care nu doresc sa treaca cu titlu gratuit terenurile in proprietate publica pentru a beneficia de o suprafata mai mare de referinta a calculului POT si CUT, vor fi despăgubiți prin quantum de echivalare a valorii terenului.

1.1.2 C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Restructurarea acestei zone are ca scop transformarea unei zone în teritoriu urban cu caracter public, accesibil, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiului nou creat din întregul ansamblu de construcții. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

Pe tot terenul reglementat prin prezentul PUZ, autorizarea executării construcțiilor, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii, fiind considerată o zonă cu potențial arheologic foarte mare. Intervențiile asupra monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului național, asupra imobilelor din zonele lor de protecție și asupra acestor zone sunt avizate, în condițiile legii, de Ministerul Culturii și, după caz, de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alineatul anterior (avizul Direcției Județene de Cultură).

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

Condiționări la autorizare pe tot teritoriul reglementat prin prezentul PUZ:

- a) aviz DJC Cluj și Ministerul Culturii;
- b) toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
- c) în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
- d) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;

În accepțiunea legii *descărcarea de sarcină arheologică* este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente (Legea 258/2006). Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale.

- e) în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica/completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;

Orice intervenții în subsolul aferent zonei PUZ se va face cu supraveghere arheologică, conform legislației în vigoare.

După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.

În cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, piese arse, morminte, ziduri de piatră) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-

gospodărești, sau din cauze naturale (calamități naturale), trebuie să se recupereze piesele și să se împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în maxim 48 de ore autoritățile locale.

Alternativ acestor condiții, se pot realiza, pe baza recomandărilor studiului istoric și arheologic, cercetări arheologice preventive în zona destinată PUZ-ului.

Orice cercetare arheologică trebuie astfel făcută încă din fazele incipiente (Studii de Prefezabilitate sau de Fezabilitate) deoarece potențialele descoperiri pot influența substanțial proiectele tehnice, impunând posibile adaptări privind conservarea și punerea în valoare a monumentelor. În concluzie, se impun cercetări arheologice preventive în zona destinată PUZ-ului, deoarece face parte din situl arheologic *Potaissa*. Zona de protecție a sitului este în afara acestui PUZ, fiind posibilă extinderea sa în cazul elaborării unui PUG nou; se precizează deci, că orice intervenție în subsolul aferent zonei de protecție se va face cu supraveghere arheologică, conform legislației în vigoare.

1.3 Condiții de autorizare pentru clădirile propuse ca viitoare monumente istorice

1.2.1. Propunere pentru clasări ca monumente istorice

Conform studiu istoric, sunt propuse spre clasare următoarele obiective:

- Strada Romană, clădirea de pe parcela cu nr. 42.
- Strada Ana Ipătescu, clădirea nr. 9.
- Piața Romană, clădirile nr. 33, 36, 37.
- Strada Traian, clădirile nr. 1, 15, 23, 39, 53.
- Strada General Drăgălina, clădirea nr. 49.



TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RĂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

Pentru clădirile cu valoare mare, propuse spre clasare ca monumente istorice sunt posibile următoarele abordări:

- modernizarea cu păstrarea formei inițiale a clădirii ,cu toate elementele constitutive ale acesteia, folosind poze vechi și documente de arhivă
- reconstrucția unei clădiri sau a unui ansamblu nou după modelul celui vechi, în cazul în care clădirea existentă se află în stare avansată de degradare sau prezintă pericol structural sau pentru sănătatea populației. Se vor recicla pe cât posibil elemente arhitecturale ale vechii construcții în ansamblul nou propus. Se va păstra amplasamentul vechi, fiind permisă schimbarea amplasamentului numai dacă se păstrează organizarea tradițională sau dacă se face dovada unui pericol structural sau natural pentru amplasamentul existent (inundații, alunecări de teren, descoperirea de vestigii arheologice, zone de protecție).
- Pentru clădirile învecinate (câte o parcelă stânga-dreapta, împreună cu corespondentul lor de pe frontul opus, fără a fi luate în considerare drumurile ca parcele vecine) cu terenurile identificate ca având valori tradiționale mari se va realiza un Studiu de încadrare în specificul local, care va prezenta, prin analize (morfologice, de volum, desfășurate stradale) modul în care afectează noile intervenții, percepția țesutului tradițional vechi și a elementelor arhitecturale de patrimoniu tradițional.
- se interzice modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice,
- intervențiile vor fi de tip reabilitare sau de reabilitare și refacere a aspectului elementelor istorice (elemente decorative, formă, goluri, finisaje etc.); revenirea la aspectul original al clădirilor va fi obligatoriu în cazul oricăror intervenții;
- se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: să nu afecteze organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă în conformitate cu studiul istoric se constată că acestea reprezintă o valoare a imobilului și nu generează fragmentarea și schimbarea elementelor valoroase ale interiorului. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazit
- se urmărește conservarea stării originale a construcțiilor; posibilitatea extinderii pe orizontală sau verticală se acceptă doar în cazuri de excepție, impuse de necesități funcționale în care intervențiile nu alterează valorile arhitecturale și istorice ale obiectivului; ele se analizează pe baza unor studii istorico-arhitecturale întocmite de persoane atestate MC. Volumetria corpurilor de extindere se va relaționa în mod armonios, la volumele clădirilor existente, fără a le concura prin gabarit; nu se admit pastişe.
- se permite desființarea parțială (a elementelor ce în urma studiului istoric pe clădire sunt considerate a fi fără valoare sau a elementelor ce prezintă risc structural)
- se va avea în vedere conservarea perspectivelor vizuale caracteristice (lungi, scurte) fără interpuneri de obiecte construite definitiv sau provizoriu sau obiecte decorative, elemente de rețele edilitare, de semnalizare, panouri publicitare, etc. de mari dimensiuni

- se va avea în vedere perpetuarea caracteristicilor fondului construit valoros (volumetrie, regim de înălțime redus și de ocupare a terenului în valorile existente, funcționalitate simplă, arhitectură specifică zonală) existent pentru orice intervenție nouă.

1.4 Condiții de autorizare pe parcelele ce conțin clădiri propuse spre clasare ca monumente istorice



Pentru parcelele ce cuprind clădiri propuse spre clasare (conform studiului istoric), precum și parcelele învecinate (pe cele 4 direcții, fără a se considera drumurile publice) (delimitate în figura de mai sus) se impun următoarele:

- Pentru orice intervenție pe parcelele respective, se va obține avizul Direcției Județene de Cultură.
- Pentru construcțiile noi din zonă (parcelele cu clădiri clasate ca monumente și cele învecinate), se vor realiza studii de vizibilitate (conform regulilor prezentate de către prof. Cincinat Sfințescu în lucrarea "*Urbanistica*"), pentru a determina relațiile de vizibilitate și covizibilitate între clădirile existente clasate ca monumente existente și construcțiile nou-propuse.
- Este interzisă obturarea vizibilității clădirilor clasate ca monumente din spațiul public.
- Viitoarele intervenții vor avea în vedere potențarea mediului ambiant din jurul clădirilor clasate ca monumente, punerea acestora în valoare printr-o arhitectură simplă, în culori neutre, cu un gabarit care să nu depășească scara locului și să se încadreze în context. Este recomandat ca la obiectivele învecinate cu clădirile clasate ca monumente istorice, regimul de înălțime să se reducă la P+2E+3R (în zona Lfc), cu retragerile spre clădirea propusă pentru clasare ca monument și spre domeniul public.

1.1 Condiții de autorizare pe parcelele ce conțin clădiri cu valoare ambientală

Valoarea ambientală - se atribuie categoriei de imobile care prin valențele lor arhitecturale sau de poziționare în contextul urban - elemente stilistice și arhitectonice, sunt o prezență definitorie în context (volumetrie, elemente specifice ale unui anumit stil arhitectural, valoare memorială, valoare de reper vizual, a aspectului fațadelor și finisajelor) - se remarcă în cadrul fondului construit existent, ridicându-se peste media acestuia, fără însă să se remarce în mod special și să întrunească criteriile necesare încadrării în categorii valorice superioare, de monument. În această categorie intră în total 57 clădiri, defalcate pe străzi: strada Romană 11, Săndulești 1, Ana Ipătescu 9, Piața Romană 4, Traian 19 și Drăgălina 13.

Pentru acestea se impun următoarele:

- intervențiile privind clădirile cu valoare ambientală vor fi de tip restaurare și vor urmări punerea în siguranță a structurii portante și a fațadelor, cu refacerea tuturor elementelor de finisaje și componente artistice, eliminarea elementelor parazitare sau a intervențiilor ulterioare neadecvate, (inclusiv tâmplării, placări, reconfigurări de goluri etc.).



- pentru clădirile valoroase, cu valoare ambientală și a împrejurimilor lor este interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice.

- Se vor realiza studii de integrare in arhitectura specifica locala care vor presupune analiza calitativa a mediului construit din zona in care se dorește realizarea unei noi construcții, astfel încât sa poată fi identificate soluții de rezolvare a cerințelor funcționale, structurale sau de reprezentare, într-o maniera cât mai armonioasă cu contextul existent. Se vor realiza analize în funcție de tipologiile determinate in zonă si se vor selecta doar acele elemente considerate valoroase.

2. Descriere UTR-uri

Pentru definirea și detalierea UTR-urilor s-a pornit de la UTR-urile delimitate în PUG, aprofundând prin suprapunere zonele cu identitate proprie, identificate.

UTR-urile existente: LM12, LI1, LC8 și LC4 (preluate din PUG) nu reflectă în mod optim caracteristicile zonelor specifice analizate, delimitate în funcție de caracteristicile lor în studiul istoric.

Zona delimitată astfel: Strada Romană (ambele fronturi), strada Ana Ipătescu (ambele fronturi), Piața Romană (frontul vestic și nordic), strada Traian (ambele fronturi), strada General Dragalina (ambele fronturi)1a fost identificată ca având o valoare mare, prin elemente caracteristice precum: unitatea arhitecturală a clădirilor din zonă, parcelar specific, având similarități cu „Ansamblu urban” (cod LMI 2015 CJ-II-s-B-07797).

De aceea, zonele delimitate astfel (prin studiul istoric) au fost împărțite în UTR-uri, cu caracteristici specifice și a fost instituit un regim de protecție, prin intermediul regulamentului specific pentru fiecare zonă în parte, urmărind potențarea caractericilor fiecărei zone și dezvoltarea armonioasă ulterioară a lor.

Străzile Aman și Cetatea Romană au un aspect semirural - UTR specific rural, Strada Traian are caracter de vile urbane.

Realizarea prezentului PUZ și a studiului istoric de fundamentare, a condus la crearea unor UTR-uri după cum urmează:

UTR 1 - Zonă locuire individuală de tip urban- vilelor ante- și interbelice de pe strada Traian și strada Piața Romană

UTR 2 - Zona case str. General Dragalina

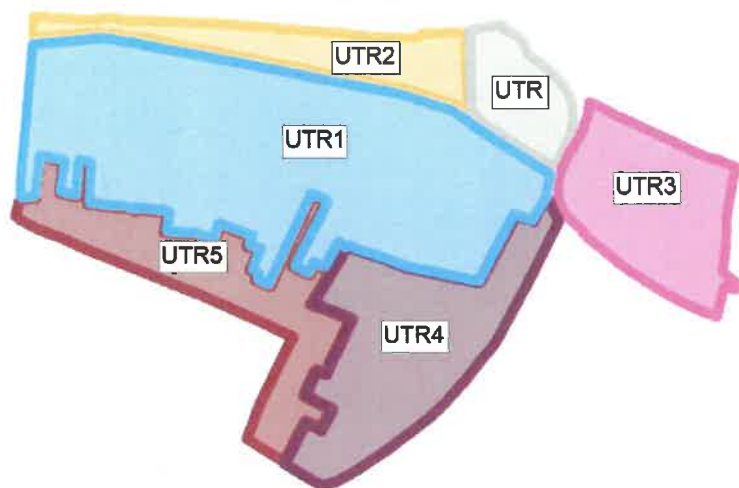
UTR3 - Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu

UTR4 - Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană

UTR5 - Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană, din vecinătatea rezervației arheologice

UTR LI1- Zonă de locuire colectivă în blocuri si servicii

¹¹Delimitare conform Studiu istoric



UTR 1 - Zona - vilelor ante- și interbelice de pe strada Traian și Strada Piața Romană, cu următoarele caracteristici:

- păstrarea unei alinieri uniforme, pornind de la retragerea de la aliniament a clădirilor propuse spre clasare ca monumente istorice;
- menținerea la stradă a unei înălțimi armonizate cu împrejurimile, atât stânga-dreapta, cât și peste drum, cu depășiri permise peste vecinătăți de maxim un etaj sau etaje retrase în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea fondului construit valoros. În acest sens, pentru o trecere treptată de la fondul construit dens și cu înălțimi mari din Piața Romană se propune, pentru strada Traian, pe un segment de stradă cu fond construit limitat, delimitarea unei zone cu caracter urban, cu înălțime maximă de 4 niveluri, cu retrageri asimilate celor ale clădirilor cu valoare arhitecturală, iar în continuarea acestei zone se indică o trecere treptată până la înălțimi de maximum 2-3 niveluri. Trecerea dintre două zone funcționale cu regim de înălțime diferit se va face prin retrageri ale ultimelor etaje.
- Asigurarea acceselor pietonale și auto pe teren se va realiza cu intervenții minime asupra configurației terenului.
- Asigurarea parcarilor pentru parcele se va face în afara domeniului public
- Realizarea unor investiții va ține cont de indicatorii urbanistici și parametrii care să sprijine o imagine urbană în acord cu zona urbană înconjurătoare.
- Se impune crearea unei arhitecturi în acord stilistic cu fondul construit existent: materiale de construcții piatră, lemn – limitat, pentru elemente decorative, culori neutre, elemente ornamentale în stilul existent, elemente geometrice simple
- Împrejmuirile vor fi acordate ca stil, cu vecinătățile
- Păstrarea caracterului de vile urbane și a aspectului verde al parcelelor

UTR 2 - Zona case str. General Dragalina, cu următoarele caracteristici:

- păstrarea unei alinieri uniforme, în mod tradițional clădirile nu sunt retrase la aliniament și nu au retragere față de limitele posterioare.

- menținerea la stradă a unei înălțimi armonizate cu împrejurimile, atât stânga-dreapta, cât și peste drum, cu depășiri permise peste vecinătăți de maxim un etaj sau etaje retrase în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea fondului construit valoros. În acest sens, pentru o trecere treptată de la fondul construit dens și cu înălțimi mari din Piața Romană se propune, pentru strada Traian, pe un segment de stradă cu fond construit limitat, delimitarea unei zone cu caracter urban, cu înălțime maximă de 3 niveluri, cu retrageri asimilate celor ale clădirilor cu valoare arhitecturală. Trecerea dintre două zone funcționale cu regim de înălțime diferit se va face prin retrageri ale ultimelor etaje.
- Realizarea unor investiții va ține cont de indicatorii urbanistici și parametrii care să sprijine o imagine urbană în acord cu zona urbană înconjurătoare.
- Se impune crearea unei arhitecturi în acord stilistic cu fondul construit existent: materiale de construcții piatră, lemn – limitat, pentru elemente decorative, culori neutre, elemente ornamentale în stilul existent, elemente geometrice simple
- Împrejmuirile vor fi acordate ca stil, cu vecinătățile

UTR3 - Ansamblu de arhitectură vernaculară str. Ana Ipătescu cu următoarele caracteristici:

- păstrarea unei alinieri uniforme, în mod tradițional clădirile nu sunt retrase la aliniament.
- menținerea la stradă a unei înălțimi armonizate cu împrejurimile, atât stânga-dreapta, cât și peste drum, cu depășiri permise peste vecinătăți de maxim un etaj sau etaje retrase în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea fondului construit valoros. În acest sens, pentru o trecere treptată de la fondul construit dens și cu înălțimi mari din Piața Romană se propune, pentru strada Traian, pe un segment de stradă cu fond construit limitat, delimitarea unei zone cu caracter urban, cu înălțime maximă de 3 niveluri, cu retrageri asimilate celor ale clădirilor cu valoare arhitecturală. Trecerea dintre două zone funcționale cu regim de înălțime diferit se va face prin retrageri ale ultimelor etaje.
- Realizarea unor investiții va ține cont de indicatorii urbanistici și parametrii care să sprijine o imagine urbană în acord cu zona urbană înconjurătoare.
- Se impune crearea unei arhitecturi în acord stilistic cu fondul construit existent: materiale de construcții piatră, lemn – limitat, pentru elemente decorative, culori neutre, elemente ornamentale în stilul existent, elemente geometrice simple
- Împrejmuirile vor fi acordate ca stil, cu vecinătățile

UTR4 - Zonă locuințe cu caracter semi-rural str. Cetatea Romană/str. Romană

- păstrarea unei alinieri uniforme, în mod tradițional clădirile nu sunt retrase la aliniament.
- menținerea la stradă a unei înălțimi armonizate cu împrejurimile, atât stânga-dreapta, cât și peste drum, cu depășiri permise peste vecinătăți de maxim un etaj sau etaje retrase în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea fondului construit valoros.
- Realizarea unor investiții va ține cont de indicatorii urbanistici și parametrii care să sprijine o imagine urbană în acord cu zona urbană înconjurătoare.
- Se impune crearea unei arhitecturi în acord stilistic cu fondul construit existent: materiale de construcții piatră, lemn – limitat, pentru elemente decorative, culori neutre, elemente ornamentale în stilul existent, elemente geometrice simple
- Împrejmuirile vor fi acordate ca stil, cu vecinătățile

UTR LI1- Zonă de locuire colectivă în blocuri și servicii

- Aspectul general al „pieței” – deosebit de important în viața orașului de astăzi – este neîngrijit, haotic. Ea ar putea fi utilizată mult mai eficient și ar putea să aibă un aspect estetic mult mai plăcut, mai modern și mai elegant printr-un proiect urbanistic. Adecvat. De aceea, pentru marcarea pieței și pentru realizarea unei treceri din punct de vedere al regimului de înălțime treptată, se propune marcarea zonelor de perspectivă și a vecinătăților zonei de instituții și servicii cu un regim de înălțime mai ridicat, de clădiri cu înălțimi mai mari

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RĂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

3. Zone funcționale

4. Zona Liv- locuințelor individuale

4.1 SECȚIUNEA2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.1.1 UTILIZĂRI ADMISE

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

- Locuințe de tip vila cu mai multe apartamente, locuințe unifamiliale și anexele acestora:garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine;

-Alimentație publică, servicii profesionale sau manufacturiere prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să implice maximum 8 persoane
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces;
 - Schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante;
 - Amplasarea de firme și reclame comerciale;
 - Mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară;

4.1.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 150 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine pentru activități de alimentație publică
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate se va obține acordul vecinilor de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

4.1.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 150 mp A.D.C, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.2 SECȚIUNEA 3-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4.2.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Liv1, Liv4, Liv5

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie:

- mai mare sau egală cu 6.00 m, în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0 m. în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterala)
- minimum 12,0 m. în cazul construcțiilor izolate (patru fațade)
- o parcela poate fi adusa în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

(c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Sunt permise parcelari în caz de neîndeplinire a condițiilor de constructibilitate, dar nu se vor depasi fronturi de 40 m, deoarece nu sunt specifice țesutului urban analizat.

Liv2,Liv3

Deoarece această zonă este în mod tradițional formată din parcele cu suprafețe mici, sunt admise intervenții în acest țesut, pentru parcelele mai mici de 300 mp, cât timp se respectă toate condițiile prezentului regulament.

4.2.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Liv1

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

Clădirile se vor retrage la 10.00 m față de aliniament în vederea păstrării alinierii istorice a zonei de vile urbane. Pentru parcelele cu front către latura vestică a str. Traian, pe care au fost identificate clădiri cu valoare ambientală sau clădiri propuse pentru a fi clasate drept monumente istorice, se interzice amplasarea de construcții noi în limita a 50.00 de metri de la aliniament, în vederea conservării caracterului și valorii patrimoniale a ansamblului urban. Sunt admise garaje la aliniament, cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,5 m și să fie realizate în aceeași manieră și din aceleași materiale cu împrejmuirea, formând un ansamblu coerent și să nu obtureze vizibilitatea spre elementele valoroase de arhitectură. Materiale admise: piatră, beton, fier forjat, metal (exceptând inoxul). Împrejmuirea va fi opacă până la o înălțime de maxim 0,9 m (excepție făcând cazurile în care acesta folosește și ca zid de sprijin, caz în care se admite depășirea cu 30 cm peste cota terenului la aliniament a elementului opac), iar gardul nu va depăși înălțimea de 2 m. Pentru împrejurimi se interzice folosirea materialelor precum: tablă, sticlă, plastic, inox, beton.

Liv2

din cauza parcelelor de dimensiuni reduse, se admite construirea la aliniament, în vederea conservării imaginii urbane existente.

Liv 3, Liv4,

Retragerile vor fi de 3.00 m față de aliniament.

Liv5

Pentru parcelele cu aliniament spre Str. Cetatea Romană : clădirile se vor retrage la 50.00 m față de rezervația arheologică Castrul Roman Potaissa, în vederea păstrării interdicției de construire existente în cadrul P.U.G. Municipiul Turda, stabilită în vederea conservării și protejării rezervației arheologice Castrul Roman Potaissa. Pe adâncimea de 50.00 de metri de la Rezervația arheologică este interzisă, cu titlu definitiv, posibilitatea realizării de noi construcții, fiind permise doar intervențiile de reabilitare a clădirilor deja existente.

4.2.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri față de limitele posterioare

Liv2, Liv3, Liv 4

Retragerea clădirilor față de limite			
		când fațada nu prezintă fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	min. 60cm
	Față de o limită (hotar)	cand fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea lucrări sunt orientate către fondul vecin.	Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri
		când fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări sunt	Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin

Față de limitele laterale		neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat, cu condiția de a se asigura distanța de 1 m în locul cel mai apropiat dintre perete și limita de hotar.	1 metru
	Față de cealaltă limită (hotar)	Indiferent dacă fațada prezintă sau nu fereastră pentru vedere, balcon sau alte asemenea lucrări.	La o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3m, pentru delimitarea gangului de acces pentru autospeciale așa cum este acesta reglementat prin R.G.U.21 (lățime min. 3,00m și înălțime min. 3,50m) ; Se exceptează obligativitatea gangului de acces pentru autospeciale în cazul locuințelor înșiruite unde accesul în spatele parcelelor se va asigura prin aleea de serviciu special proiectată.

Liv1

Clădirile se vor retrage de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri față de ambele limite laterale. Pentru parcelele cu deschidere a frontului străzii mai mică de 12 m, se admit locuințe în regim cuplat, cu acordul notarial al vecinilor.

Retrageri față de limita posterioară

Liv1

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 50.00 metri, pentru păstrarea caracterului evidențiat în Studiul istoric, de parcellar specific vilelor urbane, cu grădini generoase. Excepție fac loturile cu adancime mai mica de 80 m, care vor avea retragerea de 10 m.

Liv4

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SÂNDULEȘTI

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 5.00 metri. Parcelele cu o adâncime mai mare de 150 m, vor avea o retragere față de limita posterioară de 50 m.

Liv3

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 5.00 metri. Pentru parcelele cu front la două străzi (sau 3 pentru parcelele de colț) nu sunt necesare retrageri de la limita posterioară a parcelelor.

Liv2

Deoarece parcelele din zona respectivă au dimensiuni reduse și mare parte din ele au front la două străzi (Traian și Dragalina), nu sunt necesare retrageri de la limita posterioară a parcelelor.

4.2.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Liv2, Liv3

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Liv1, Liv4

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă a fi egală cu înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte, la care se va adăuga valoarea egală cu distanța măsurată în plan vertical dintre CTA a clădirilor sau se va stabili în urma studiului de însorire (dar nu va fi mai mică decât înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte), ținându-se cont și de configurația terenului și de diferențele de nivel între clădiri.

4.2.5 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și cele carosabile pentru intervenții, cu aprovizionare din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

O parcelă este considerată construibilă dacă are acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice cu o lățime de minim 4.00 metri.

Liv1, Liv5

Pentru construcțiile dispuse în lungul parcelei, se va asigura un drum de acces de minim 4 m, pentru accesul autospecialelor.

4.2.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Staționarea autovehiculelor se va organiza doar în interiorul parcelei, cu asigurarea unui număr de minim 2 locuri de parcare pentru locuințele individuale, pentru fiecare clădire-unitate de locuit (familie) și a unui număr de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă din cadrul locuințelor de tip vilă cu mai multe apartamente;

În cazul realizării de funcțiuni admise în cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism, altele de cât locuirea, se va asigura numărul de locuri de parcare maxim prevăzut în cadrul REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (**republicat**);

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SÂNDULEȘTI

În amenajarea parcărilor se va respecta art. 4 litera „c) spații amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto”. din ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

În cazul realizării unor altfel de utilizări (detaliate în utilizări admise și utilizări admise cu condiționări), necesarul de locuințe se ca calcula în funcție de suprafața desfășurată a fiecărei utilizări în parte. (conform anexă).

Liv1

Pentru păstrarea aspectului și pentru a se asigura păstrarea grădinilor de fațadă, se va evita aglomerarea excesivă a acestor grădini cu locuri de parcare, fiind preferată varianta garajelor, separate sau parte din clădire, cu lățime de maxim 6 m. Parcărilor se mai pot amplasa pe platforme construite în acest scop în spatele primului rând de clădiri, în așa fel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

4.2.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Liv1

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și etaj și mansardă sau demisol și parter și mansardă)

Înălțime maximă S(D)+P+1+M

Liv 2; Liv3; Liv 4

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane

S(D)+P+M

Liv1, Liv 2; Liv3; Liv 4

Cota maximă a clădirii (măsurată față de nivelul mării) nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice.

Liv 4 - Liv 5

SE POATE ELIBERA CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU LUCRĂRI DE AMENAJĂRI, REPARAȚII ȘI SALUBRIZĂRI ALE CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

TOATE CONSTRUCȚIILE ȘI AMENAJĂRILE SE VOR AUTORIZA NUMAI PE BAZA AVIZULUI ELIBERAT DE C.Z.M.A.S.I.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Mansardă (prescurtat: M) – Spațiul funcțional amenajat integral în volumul podului construcției.

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

Se include în numărul de niveluri supraterane. Aceasta trebuie să se încadreze integral în volumul acoperișului, podul construcției va forma un unghi maxim de 60 de grade cu planul orizontal, iar înălțimea maximă a aticului (peste ultimul planșeu) nu va depăși 1,20 m.

4.2.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

Se vor utiliza învelitori specifice zonelor de locuințe. Se admite țigla ceramică profilată. Se interzice utilizarea învelitorilor din azbociment, a tablei strălucitoare din aluminiu sau zincată;

Firidele de bransament vor fi fie îngropate, fie integrate în construcție prin zidire sau includerea în împrejurire;

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării. În cazul restructurării/extinderii, aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

- Se recomandă utilizarea de materiale de construcții și finisaje locale, care să armonizeze cu caracteristicile clădirilor de valoare patrimonială atât la clădiri cât și la garduri;

- Este indicată evitarea finisajelor cu aspect lucios, viu-colorat, de plastic sau contrastante cu aspectul stradal. Utilizarea culorilor neutre pentru finisaje;²

Liv2

Sunt permise intervenții asupra fondului construit din frontul la strada Traian (inclusiv asupra clădirilor cu valoare ambientală, cu condiția menținerii specificului lor și a unor intervenții minime, menite să aducă o rezolvare de fațadă), cu scopul obținerii unei imagini unitare. Acestea se vor trata ca fațade principale, fiind interzise calcanele la aliniament și construcții anexă ce dau un aspect neîngrijit frontului stradal.

4.2.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Acolo unde nu există rețele publice de canalizare, apele uzate menajere se vor epura utilizând sisteme individuale și ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate în sol, în interiorul parcelei.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurire.

²Conform studiu istoric

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitara publica se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar;

4.2.10 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spațiile libere rezultate ca urmare a retragerii de la aliniament vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Liv1

Zona de 10 m de retragere față de aliniament va fi utilizată preponderent ca grădină de fațadă.

4.2.11 ÎMPREJMUIRI

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4, Liv5

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 centimetri (excepție făcând cazurile în care acesta folosește și ca zid de sprijin, caz în care se admite depășirea cu 30 cm peste cota terenului la aliniament a elementului opac), restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;

Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă. Pentru împrejmuiri se interzice folosirea materialelor precum: tablă, sticlă, plastic, inox, beton.

Gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

4.3 SECȚIUNEA 4-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Liv5

SE POATE ELIBERA CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU LUCRĂRI DE AMENAJĂRI, REPARAȚII ȘI SALUBRIZĂRI ALE CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.

TOATE CONSTRUCȚIILE ȘI AMENAJĂRILE SE VOR AUTORIZA NUMAI PE BAZA AVIZULUI ELIBERAT DE C.Z.M.A.S.I.

4.3.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4

POT maxim = 35%

TURDA -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

4.3.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Liv1, Liv2, Liv3, Liv4

CUT maxim = 0,70

5.1 SECTIUNEA2- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire colectivă
 - Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare
 - Alimentație publică (restaurant, bistro, fast-food, cofetărie, cafenea, bar)
 - Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, servicii de întreținere corporală etc.)
 - Cabinete medicale, farmacii
 - Garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces;
 - Schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante;
 - Amplasarea de firme și reclame comerciale;
 - Mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară;
- Funcțiunile cu acces public vor fi amplasate la demisol, parter sau niveluri cu acces direct din exterior.

5.1.1 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Se admite conversia totală sau parțială a locuințelor situate la etajele superioare, pentru desfășurarea unor -activități de tip terțiar - servicii profesionale sau manufacturiere cu următoarele condiții:

- (a) suprafața ocupată de acestea să nu depășească 150 mp.
- (b) să implice maximum 10 persoane.
- (c) să aibă acces public limitat (ocazional).
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
- (e) funcționarea să se facă în condițiile Art. 41 din Legea 230 / 200

5.1.2 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 si 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

5.2 SECȚIUNEA 3-CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

5.2.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Lfc1, Lfc2, Lfc 3, Lfc4

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 7.00 m
- (c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

Sunt permise parcelări în caz de neîndeplinire a condițiilor de constructibilitate, dar nu se vor depăși fronturi de 40 m, deoarece nu sunt specifice țesutului urban.

5.2.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru parcelele cu aliniament spre Piața Romană și str. Alba Iulia: clădirile se vor retrage la 3.00 m față de aliniament, pentru a permite pe viitor aducerea străzilor respectiva la ampriza de 16.00 metri.

Lfc1

Clădirile se vor retrage la 10.00 m față de aliniament în vederea păstrării alinierii istorice a zonei de vile urbane. Pentru parcelele cu front către latura vestică a str. Traian, pe care au fost identificate clădiri cu valoare ambientală sau clădiri propuse pentru a fi clasate drept monumente istorice, se interzice amplasarea de construcții noi în limita a 50.00 de metri de la aliniament, în vederea conservării caracterului și valorii patrimoniale a ansamblului urban.

Sunt admise garaje la aliniament, cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,5 m și să fie realizate în aceeași manieră și din aceleași materiale cu împrejmuirea, formând un ansamblu coerent și să nu obtureze vizibilitatea spre elementele valoroase de arhitectură. Materiale admise: piatră, beton, fier forjat, metal (exceptând inoxul). Împrejmuirea va fi opacă până la o înălțime de maxim 0,9 m (excepție făcând cazurile în care acesta folosește și ca zid de sprijin, caz în care se admite depășirea cu 30 cm peste cota terenului la aliniament a elementului opac), iar gardul nu va depăși înălțimea de 2 m.

Pentru împrejmuiți se interzice folosirea materialelor precum: tablă, sticlă, plastic, inox, beton.

Lfc2

din cauza parcelelor de dimensiuni reduse, se admite construirea la aliniament, în vederea conservării imagine urbane existente.

Lfc 3, Lfc4

se vor retrage la 3.00 m față de aliniament.

5.2.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Înălțimea clădirilor se va măsura de la cota terenului amenajat.

Lfc1, Lfc2, Lfc 3, Lfc4

Clădirile se vor retrage de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă sau atic, dar nu mai puțin de 6 metri față de ambele limite laterale. Pentru parcelele cu deschidere a frontului străzii mai mică de 12 m, se admit locuințe în regim cuplat, cu acordul notarial al vecinilor.

Retrageri față de limita posterioară

Lfc1

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 50.00 metri, pentru păstrarea caracterului evidențiat în Studiul istoric, de parcelar specific vilelor urbane, cu grădini generoase. Excepție fac loturile cu adâncime mai mică de 80 m, care vor avea retragerea de 10 m.

Lfc2

Deoarece parcelele din zona respectivă au dimensiuni reduse și mare parte din ele au front la două străzi (Traian și Dragalina), nu sunt necesare retrageri de la limita posterioară a parcelelor.

Lfc4

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 6.00 metri. Parcelele cu o adâncime mai mare de 150 m, vor avea o retragere față de limita posterioară de 50 m.

5.2.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Între două clădiri pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de minim 5.00 m.

Lfc1, Lfc4

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă a fi egală cu înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte, la care se va adăuga valoarea egală cu distanța măsurată în plan vertical dintre CTA a clădirilor sau se va stabili în urma studiului de însorire (dar nu va fi mai mică decât cu înălțimea la coamă a clădirii celei mai înalte), care va ține cont și de configurația terenului și de diferențe de nivel între clădiri.

5.2.5 CIRCULAȚII SI ACCESE

Lfc1, Lfc2, Lfc3, Lfc4

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită **TURDA** -ELABORARE P.U.Z. –ZONA STR. ROMANA, STR. CETATEA ROMANĂ, STR. PICTOR TH. AMAN, STR G-RAL. I DRAGALINA, P-TA ROMANĂ, POD MALUL RÂUL ARIEȘ, STR. FUNICULARULUI, STR ALBA-IULIA, STR SĂNDULEȘTI

intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 20,00 m.;

Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

5.2.6 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Lfc1, Lfc2, Lfc3, Lfc4

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)

Pentru locuințe colective (multi-familiale) se vor asigura 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, dintre acestea vor asigura locuri de parcare subterane în proporție minimă de 50% din totalul de locuri de parcare necesare; pentru clădiri cu mai mult decât 6 unități locative se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de minim 0,5 biciclete/unitate locativă.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri

Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

În cazul realizării unor altfel de utilizări (detaliate în utilizări admise și utilizări admise cu condiționări), necesarul de locuințe se va calcula în funcție de suprafața desfășurată a fiecărei utilizări în parte. (conform anexă).

Lfc1

Pentru păstrarea aspectului și pentru a se asigura păstrarea grădinilor de fațadă, se va evita aglomerarea excesivă a acestor grădini cu locuri de parcare, fiind preferată varianta garajelor, separate sau parte din clădire, cu lățime de maxim 6 m. Parcările se mai pot amplasa pe platforme construite în acest scop în spatele primului rând de clădiri, în asemenea fel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

5.2.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterene.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații:
(S)+D+P+3E+Er;

Lfc1, Lfc 2; Lfc3; Lfc 4

Cota maximă a clădirii (măsurată față de nivelul mării) nu va depăși cu 5 m cota platoului rezervației arheologice.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. Un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

-Viitoarele intervenții vor avea în vedere potențarea mediului ambiant din jurul clădirilor clasate ca monumente, punerea acestora în valoare printr-o arhitectură simplă, în culori neutre, cu un gabarit care să nu depășească scara și să se încadreze în context. Este recomandat ca clădirile învecinate cu clădirile clasate ca monument, regimul de înălțime să se reducă la P+2E+3R, cu retragerile spre clădirea propusă spre clasare ca monument și spre domeniul public.

5.2.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

- *Se recomandă utilizarea de materiale de construcții și finisaje locale, care să armonizeze cu caracteristicile clădirilor de valoare patrimonială atât la clădiri cât și la garduri;*

- *Se indică evitarea finisajelor cu aspect lucios, viu-colorat, de plastic sau contrastante cu aspectul stradal și utilizarea culorilor neutre pentru finisaje;*³

5.2.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Romane. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor ORDINULUI Nr. 119

³Conform studiu istoric

din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- *Se impune mutarea cablurilor supraterane în subteran,⁴*

5.2.10 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Lfc1

Zona de 10 m de retragere față de aliniament va fi utilizată preponderent ca grădină de fațadă.

5.2.11 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 m (excepție făcând cazurile în care acesta folosește și ca zid de sprijin, caz în care se admite depășirea cu 30 cm peste cota terenului la aliniament a elementului opac), restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;

Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;

Gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime și pot fi realizate din orice material pe zona edificabilă și într-o manieră cât mai transparentă, pe zona grădinilor, pentru evitarea umbririi;

Pentru împrejmuiri se interzice folosirea materialelor precum: tablă, sticlă, plastic, inox.

Pentru funcțiuni cu acces public se poate renunța la împrejmuire.

Se interzice desființare împrejmuirilor vechi cu valoare arhitecturala situate pe aliniamentul străzii Traian și al laturii vestice a Pieței Romane.

5.3 SECȚIUNEA 4-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.3.1 5. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Lfc2, Lfc3, Lfc4

POT maxim = 50%

Lfc1

POT maxim = 40%

5.3.2 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Lfc1, Lfc2, Lfc3, Lfc4

CUT maxim = 2

⁴Conform Studiu istoric

6.1 SECȚIUNEA 1- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.1.1 1. UTILIZĂRI ADMISE

- Instituții, servicii și echipamente publice, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru - întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - Lăcașuri de cult
 - Edituri, media
 - Servicii sociale, colective și personale;
 - Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban: comerț cu amănuntul și piață agroalimentară;
 - Funcțiuni turistice cu caracter intraurban: hoteluri, pensiuni;
 - Funcțiuni de transport public: autogară cu parcarile aferente, parcaje la sol, subterane sau supraterane;
 - Dotări de alimentație publică: restaurante, cofetării, cafenele etc.;
 - Loisir și sport în spații acoperite;
 - Grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
 - Mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public, spații verzi și locuri de joacă pentru copii.

6.1.2 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Depozitare de produse nepoluante sau toxice, cu condiția ca suprafața utilă desfășurată să nu depășească 100 mp, să nu genereze circulația a peste 3 autovehicule mici pe zi și a nici unui vehicul de transport greu, să nu incomodeze prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; regimul maxim de înălțime permis pentru acest tip de activități este de maxim P, cu o înălțime maximă la coamă de 4.00 m;

6.1.3 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2.

Se interzic cu caracter definitiv, fără posibilitatea modificării ulterioare următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

6.2. SECȚIUNEA 3-CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

6.2.1 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se conservă, de regulă, structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea activităților existente.

6.2.2 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va stabili, prin studiu de amplasament și compoziție urbană, cu scopul de a crea un ansamblu urban coerent în piață Romană. Clădirile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la acesta, în funcție de frontul pieței rezultat în urma studiului.

6.2.3 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5.00 m de la limitele laterale și posterioare de proprietate.

6.2.5 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Între două clădiri pe aceeași parcelă se va păstra o distanță de minim jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 m.

6.2.6 8. - CIRCULAȚII SI ACESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil

Amprizele acceselor se vor stabili prin documentație tehnică specifică, cu respectarea normativelor și prevederilor necesare asigurării accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

6.2.7 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93), cu respectarea indicilor maximali existenți.

Pentru clădirile care vor însuma mai multe funcțiuni și tipuri de activități se va însuma numărul locurilor de parcare necesare fiecărei activități.

Pentru clădirile viitoare se vor asigura locuri de parcare subterane în proporție minimă de 40% din totalul de locuri de parcare necesare;

Se va sigura un spațiu acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri

Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire noua sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă.

În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente se va asigura un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni.

6.2.8 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de: (S)D+P+6E+ER

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Spre strada Piața Romană, regimul de înălțime se va limita la P+5E (pentru a păstra o vecinătate optimă cu clădirile de pe strada Piața Romană- strada Traian, accentele de înălțime fiind recomandate spre Piața Romană, unde există deja un ansamblu de înălțimi mai mari.

6.2.9 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Arhitectura clădirilor va fi de factura modernă, va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

6.2.10 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DEȘEURILOR

Racordarea la rețelele edilitare publice disponibile este obligatorie.

Apele pluviale vor fi gestionate individual sau colectiv prin sisteme de acumulare sau retenție și ulterior evacuate în emisari locali cu debite stabilite prin Avizul AN Apele Române. Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Colectarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor ORDINULUI Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Mutarea cablurilor supraterane în subteran;⁵

6.2.11 13. SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

⁵Conform studiu istoric

6.2.12 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de maxim 0,9 m, restul fiind o parte transparentă, ce poate fi dublată cu gard viu; pentru partea superioară se recomandă materiale precum: lemn, fier forjat, plasă metalică etc.;

Se interzice dublarea părții transparente a gardului cu folie de tablă;

Gardurile care separă limitele a două proprietăți vor avea maxim 2,5 metri înălțime;

Pentru funcțiuni cu acces public se poate renunța la împrejmuire.

6.3 SECȚIUNEA 4-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

6.3.1 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

6.3.2 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3,2

Întocmit
Urb. Cristina Pavelescu



Proiect specialitate urbanism istoric
Arh. Doina Bubulete



Anexa 1

Numărul de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcției (cf. Anexei 5 - Parcaje la Legea 525/1996 R.G.U. și Normativului P312-99 pentru proiectarea parcajelor auto în spații urbane)				
Nr. crt.	Categorie construcție	Tip construcție	Necesari locuri de parcare	Spor la necesarul de locuri de parcare
1	Construcții administrative	<i>sediu primărie</i>	1 loc de parcare la 10-40 de salariați	30% - dacă cuprinsă de conferință, spații destinate reuniunilor: 1-2 locuri pt autocar
2		<i>sediu de partid - filiale; sedii de syndicate; sedii de culte; sedii de fundații; sedii de o.n.g-uri; sedii de asociații; sedii de agenții; sedii de fonduri; sedii de birouri;</i>	1 loc de parcare la 10-30 de salariați	20% pentru invitați
3	finanțiar		1 loc de parcare la 20 de salariați	50% pentru clienți
4	Construcții comerciale	< 400mp	1 loc de parcare la 200mp	La acestea se pot adăuga spații de parcare a vehiculelor proprii
		400-600mp	1 loc de parcare la 100mp	
		600-2000mp	1 loc de parcare la 50mp	
		>2000mp	1 loc de parcare la 40mp	
		restaurante	1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă	
5	Construcții de cult		În funcție de obiectiv, min. 5 locuri	-
6		Expoziții, Muzeu	1 loc la 50mp spațiu de expunere	-

	Co ns tr uc ții cu lt	Biblioteci Cluburi Sali de reuniune Cazinouri Case de cultura Centre și complex culturale Cinematografe Teatredramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi Salipolivalente Circ	1 loc la 10-20 de locuri în sală; Pentru cluburi: 1 loc de parcare pentru 3-10 membri	-
7	Construcții de învățământ		1 locuri de parcare la 3-4 cadre didactice	-
8	Co ns tr uc ții de să nă	- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, oncologie, reumatologie, clinic particulare); - Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]; - Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie);	1 loc de parcare la 4 persoane angajate	10%
		- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii); - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe); - Leagăn de copii.	1 loc de parcare la 10 persoane angajate	-
9	Co ns tr uc ții sp or	- Complexuri sportive - Sali de antrenament pentru diferite sporturi - Sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)	1 loc de parcare la 5-20 locuri	1-3 locuri de parcare pentru autocare
		- Stadioane - Patinoare artificiale - Poligoane pentru tir - Popicarii	1 loc de parcare la 30 de persoane	
10	Construcții și amenajări de agrement		1 loc de parcare la 10-30 de persoane	-
11	Construcții de turism		1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare; Pentru Moteluri 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare	-

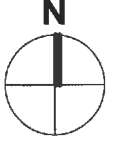
12	Construcții de locuințe	Unifamiliale cu lot propriu	1 loc de parcare / lot	-
		Semicolective cu acces propriu și acces în comun	1 loc de parcare / 1 ap.	-
		Colective cu acces și lot în comun	1 loc de parcare / 1 ap.	-
13	Construcții industriale	Suprafață 10-100mp	1 loc de parcare la 25mp	-
		Suprafață 100-1000mp	1 loc de parcare la 150mp	-
		Suprafață >1000mp	1 loc de parcare la 100mp	-
<p>Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. (!)</p>				

PLAN DE INCADRARE



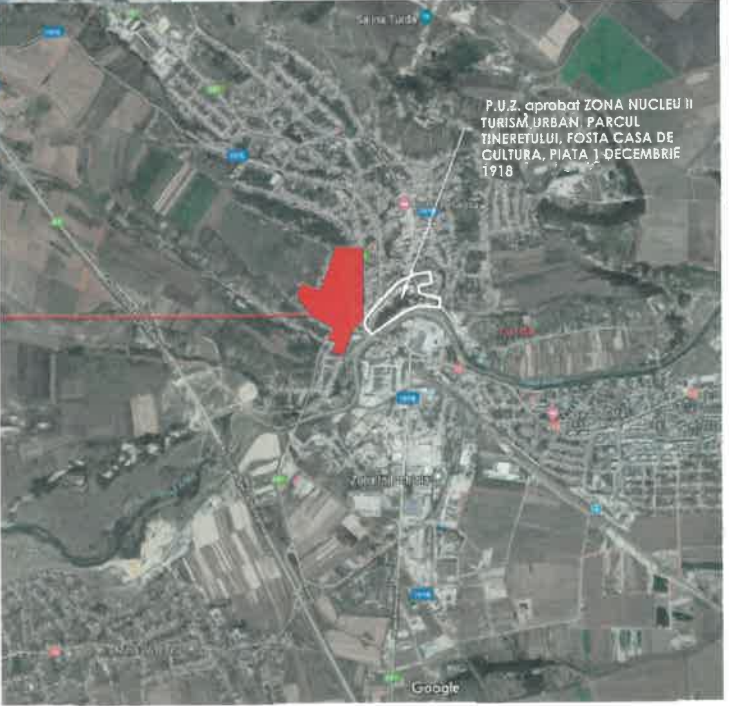
Nr. Pr: 02/19
Date: 04/22

Pr. general
sc. URBA srl
Adresa:
Str. Prof. Tudor Ciocirea, glzo
Cluj-Napoca, 400357, Romania
Tel: 0762.774.046
@urba.architectura@jmail.com



Amplasament studiat

Amplasament studiat



Proiect: P.U.Z. Zona str. Romana, str. Cetatea Romane, str. Picior Il. Aman, str. G-ral L. Dragalina, P-ta Romana, Pod, Malul r. Aries, str. Funiculiului, str. Alba-Iulia, str. Sandulesti

Beneficiar: Municipiul Turda



Plan încadrare	
Coordonator	arb. Cristina Pavulescu
Se proiecteaza	arb. Dana Ribulete
Urbanism istoric	arb. Mihaela Babis
Proiectat Desinat	

Faza: P.U.Z.
Scara:
Nr. plansa: U01



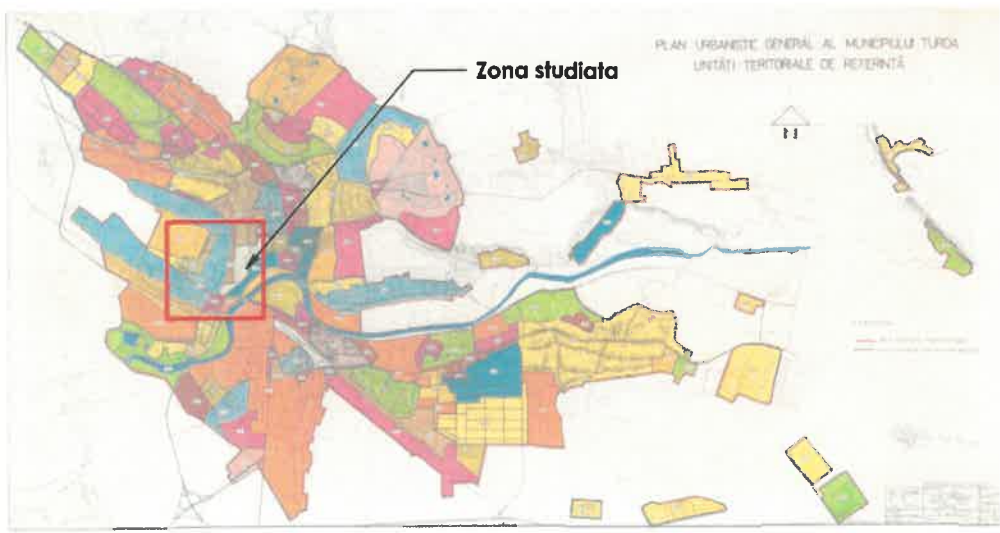
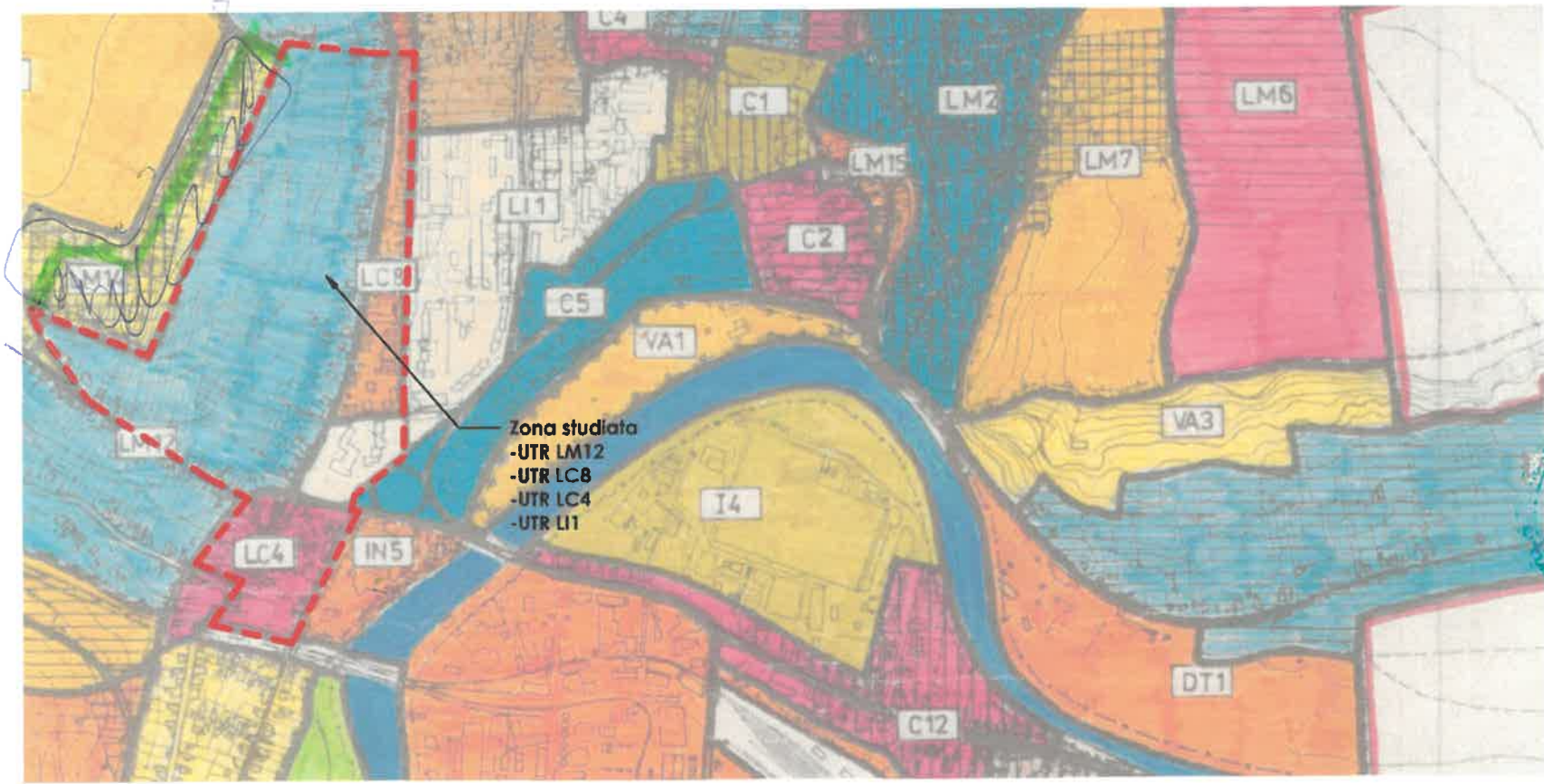
Nr. Pr: 0319
Data: 04/22

Pr. general
sc URBA srl
Adresa:
Str. Prof. Tudor Ciocules, 9/20
Cluj-Napoca, 40037, Romania
Tele: 0742-774-046
@urba.architectural@urba.com

Proiect: P.U.Z. - Zona str. Romana, str. Cezecea Romana, str. Pictor Th. Aman, str. G-ral I. Dragalina, P-ta Romana, Pod, Malul r. Arjes, str. Funicularului, str. Alba-Lulia, str. Sandulesi
Beneficiar: Municipiul Turda

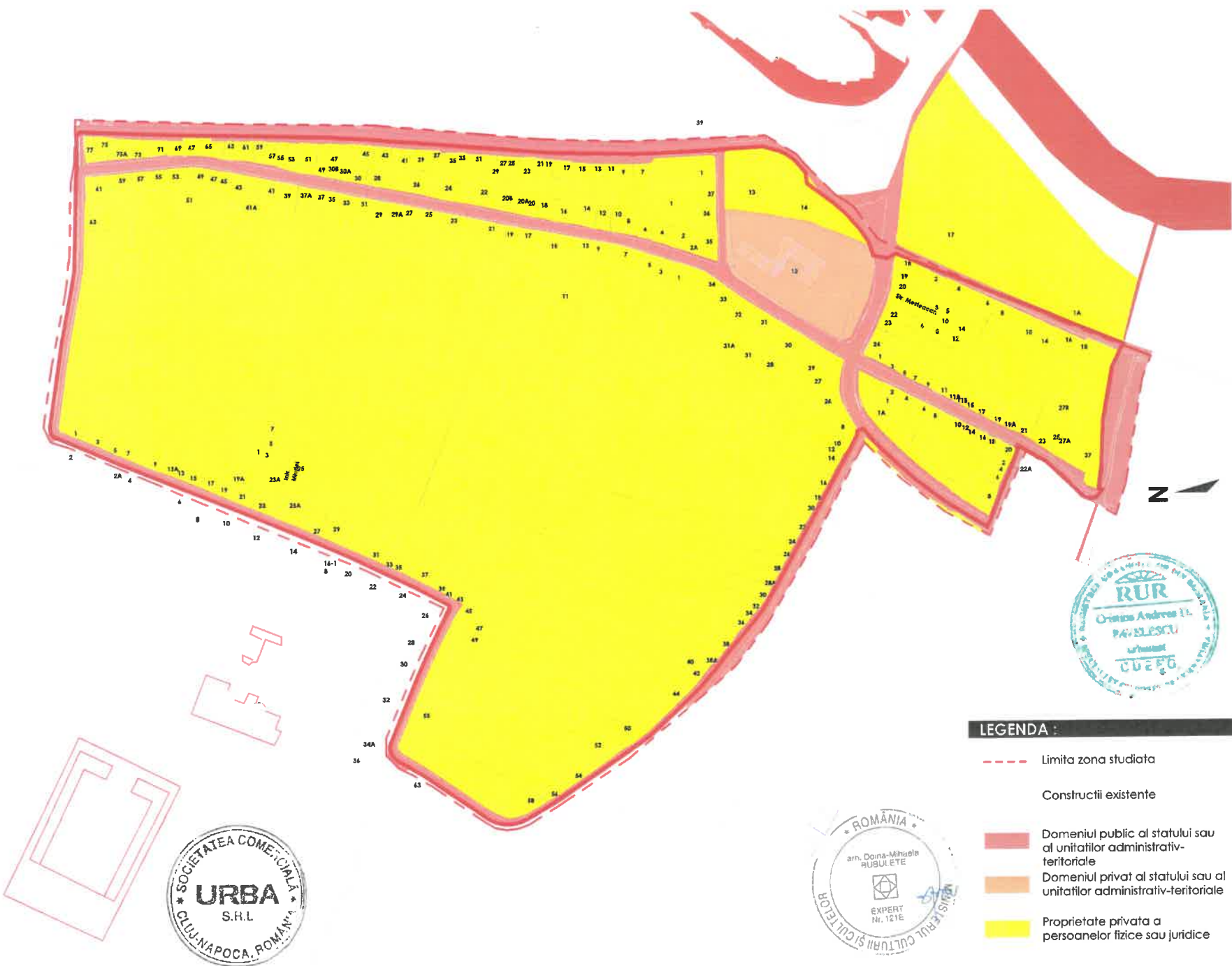
Plan incadrare in PUG
Coordonator: arh. Cristina Paveltescu
Se proiecteaza specialitate urbanism istoric: arh. Doina Bobulete
Proiectat/Desenat: arh. Mihai Balas

Faza: P.U.Z.
Scara:
Nr. plansa: U02



INCADRAREA IN PUG MUNICIPIUL TURDA - STRUCTURA UTR-URILOR, A ZONEI STUDIATI





LEGENDA :

- Limita zona studiata
- Constructii existente
- Domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale
- Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice



Nr. Pr.: **01/19**
Data: **04/22**

Pr. general
SC URBA srl
Adresa: str. Nicol. Todu, Cluj-Napoca, 9220
CUI: 40337, Romania
T004-0742774.016
@urba.architectura@urba.com

Proiect: PUZ - Zona str. Romana, str. Cetatei Romana, str. Pictor Th. Aman, str. Gerald, Pogonina, P. Romana, Pod. Mijai, Altes, str. Pogonina, str. Albu-Iolita, str. Sandulesii
Beneficiar: **Municipiul Turda**

Plan obiective de utilitate publica

Coordonator	urb. Cristina Pavelescu
Sef proiect specialitate urbanism teritorie	urb. Doina Mihaela Rubuliete
Proiectant/Domenst	urb. Mihail Balas

Faza: **P.U.Z.**
Scara: **1:3000**
Nr. plan: **U07**

