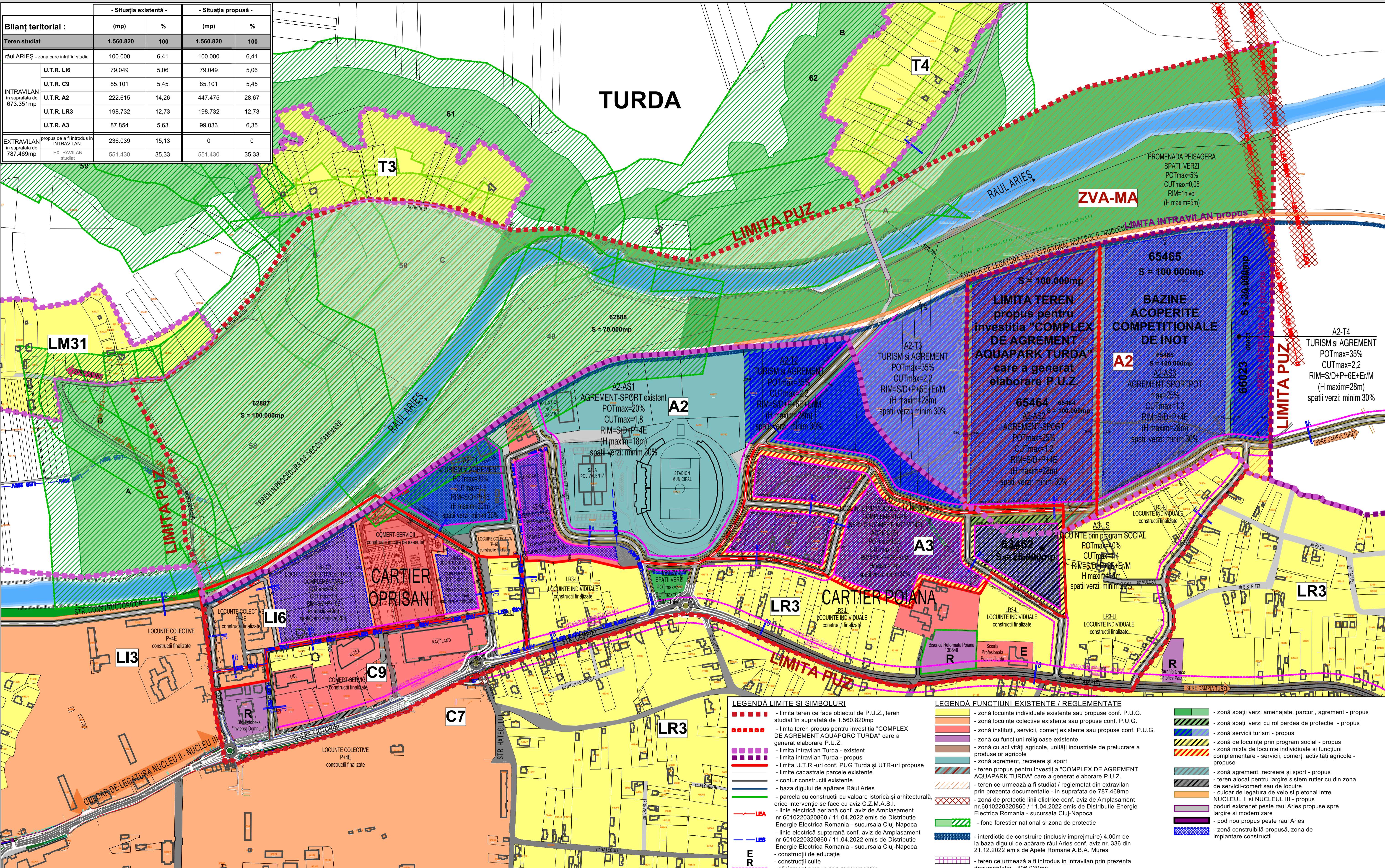


Bilanț teritorial :	- Situația existentă -		- Situația propusă -		
	(mp)	%	(mp)	%	
Teren studiat	1.560.820	100	1.560.820	100	
râul ARIEȘ - zona care intră în studiu	100.000	6,41	100.000	6,41	
INTRAVILAN în suprafața de 673.351mp	U.T.R. LI6	79.049	5,06	79.049	5,06
	U.T.R. C9	85.101	5,45	85.101	5,45
	U.T.R. A2	222.615	14,26	447.475	28,67
	U.T.R. LR3	198.732	12,73	198.732	12,73
	U.T.R. A3	87.854	5,63	99.033	6,35
EXTRAVILAN în suprafața de 787.469mp	propus de a fi introdus în INTRAVILAN	236.039	15,13	0	0
	EXTRAVILAN studiat	551.430	35,33	551.430	35,33



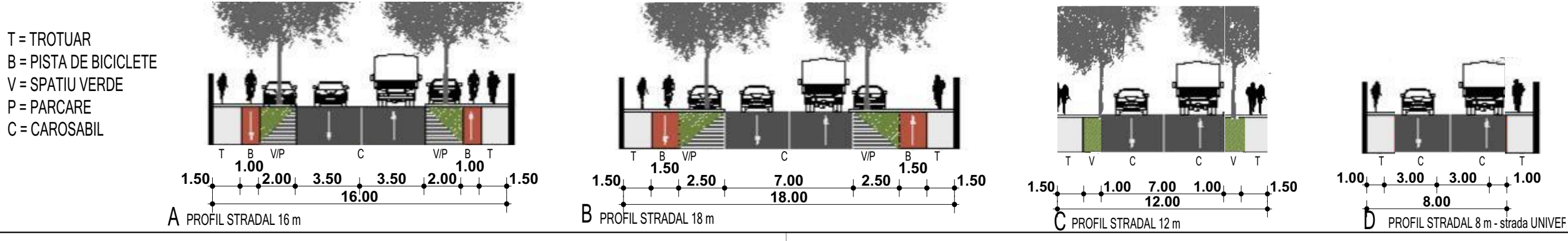
**LEGENDĂ LIMITE ȘI SIMBOLURI**

- limita teren ce face obiectul de P.U.Z., teren studiat în suprafața de 1.560.820mp
- limita teren propus pentru investiția "COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK TURDA" care a generat elaborarea P.U.Z.
- limita intravilan Turda - existent
- limita U.T.R.-uri conf. PUG Turda și UTR-urile propuse
- limita cadastrală parcele existente
- limita U.T.R.-uri conf. PUG Turda și UTR-urile propuse
- contur construcții existente
- baza digului de apărare Râul Arieș
- parcela cu construcții cu valoare istorică și arhitecturală, orice intervenție se face cu aviz C.Z.M.A.S.I.
- linie electrică aeriană conf. aviz de Amplasament nr.6010220320860 / 11.04.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România - succursala Cluj-Napoca
- linie electrică supertană conf. aviz de Amplasament nr.6010220320860 / 11.04.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România - succursala Cluj-Napoca
- construcții de educație
- construcții culte
- aliniament propus prin reglementări

**LEGENDĂ FUNCȚIUNI EXISTENTE / REGLEMENTATE**

- zonă locuințe individuale existente sau propuse conf. P.U.G.
- zonă locuințe colective existente sau propuse conf. P.U.G.
- zonă instituții, servicii, comerț existente sau propuse conf. P.U.G.
- zonă cu funcțiuni religioase existente
- zonă cu activități agricole, unități industriale de prelucrare a produselor agricole
- zonă agrement, recreere și sport
- teren propus pentru investiția "COMPLEX DE AGREMENT AQUAPARK TURDA" care a generat elaborarea P.U.Z.
- teren ce urmează a fi studiat / reglementat din extravilan prin prezenta documentație - în suprafața de 787.469mp
- zonă de protecție linii electrice conf. aviz de Amplasament nr.6010220320860 / 11.04.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România - succursala Cluj-Napoca
- fond forestier național și zona de protecție
- interdicție de construire (inclusiv împrejurimi) 4.00m de la baza digului de apărare Râul Arieș conf. aviz nr. 336 din 21.12.2022 emis de Apela Romane A.B.A. Mures
- teren ce urmează a fi introdus în intravilan prin prezenta documentație - 406.039mp

- zonă spații verzi amenajate, parcuri, agrement - propus
- zonă spații verzi cu rol perdea de protecție - propus
- zonă servicii turism - propus
- zonă de locuințe prin program social - propus
- zonă mixta de locuințe individuale și funcțiuni complementare - servicii, comerț, activități agricole - propuse
- zonă agrement, recreere și sport - propus
- teren alocat pentru largire sistem rutier cu din zona de servicii-comerț sau de locuire
- culoar de legătura de velo și pietonal între NUCLEUL II și NUCLEUL III - propus
- poduri existente peste râul Arieș propuse spre largire și modernizare
- pod nou propus peste râul Arieș
- zonă construcții propusă, zonă de implantare construcții



RO 410540 ORADEA STR. LUNGA NR.4  
MOBIL 0726-185869

**SC POLIART SRL**  
WWW.POLIARTONLINE.COM

PROIECTAT: ARH. TIVADAR I. DANIEL  
ARH. CZIRJAK ZSUZSA  
ARH. STEFANUT ANDA

SEMNAȚURA: [Signature]  
DATA: 08.2024  
SCARA: 1:3000

REDACTAT: ARH. CZIRJAK ZSUZSA

PROIECT NR.: 1583 / 2019

FAZA: P.U.Z.  
PLANȘA NR.: 04/U.

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



**SC POLIART SRL**

RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4, 0726 185 869, CUI RO11493800, J05/130/1999

## **PLAN URBANISTIC ZONAL NUCLEU III TURISM URBAN**

### **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**Amplasament:** MUNICIPIUL TURDA, JUD. CLUJ,  
NR.CAD. 65464

**Beneficiar** MUNICIPIUL TURDA

**Faza:** P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**Data:** septembrie 2023



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### Cap. I. DISPOZIȚII GENERALE

#### I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate. Sub forma unor norme tehnice și juridice se detaliază modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a documentației.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor aplica.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale "PUZ – NUCLEU III TURISM URBAN", pentru terenul situat în intravilanul și extravilanul Municipiului Turda, având o suprafață de 1.560.820mp.

Investiția care a generat elaborarea documentației de PUZ este „Complexul de Agreement Aquapark Turda” al cărei teren alocat cu o suprafață de 100.000 mp este situat în extravilanul municipiului, identificat prin nr. CF. 65464, cu nr. cad. 65464. Prin apariția investiției de Aquapark se va reglementa, reurbaniza zone cu diferite funcțiuni din intravilan și se va extinde limita intravilanului prin reglementarea și urbanizarea terenurilor din extravilan.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

## **I.2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- Hotărârea de Guvern privind Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Turda;
- Plan de mobilitate urbană durabilă Municipiul Turda;
- Strategia integrată de dezvoltare durabilă a Municipiului Turda 2017-2023;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare aflate în proximitate.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

### **Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal ”**PUZ – NUCLEU III TURISM URBAN**”, elaborat pe terenul aflat în intravilanul și extravilanul Municipiului Turda, – având suprafață cumulată de 1.560.820mp, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Turda în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor, investițiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Turda, în suprafață totală de 1.560.820mp, identificată prin planșa nr. 03-A “Situția existentă”.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 04/U “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Recomandăm Consiliului Local Turda prelcuarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## **Cap. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității medilui și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### II.1.1. Terenuri agricole din intravilan și extravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință curți construcții, arabil și pășune atât în intravilan cât și în extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan și extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la Cap. I. se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului, având categoria de folosință arabil sau pășuni în intravilan și extravilan, se vor încadra în această situație ulterior obținerii H.C.L. pentru aprobare P.U.Z.

Terenurile din extravilan identificate prin CF nr. 65464, CF nr. 65465, CF nr. 66023, CF nr. 63462 Turda, având o suprafață cumulată din extravilan de 236.039mp vor fi reglementate și introduse în intravilan prin prezenta documentație. Reglementările pe terenurile studiate din extravilan (cu o suprafață de 551.430mp) trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri.

#### II.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Consiliul Județean Cluj împreună cu Consiliul Local Turda vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### II.1.3. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Cluj prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Cluj.

#### II.1.4. Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

Poluarea în orice mod a resurselor de apă este interzisă (alin.1, art.15, L107/1996).

Pentru protecția resurselor de apă, se interzic (art.16, L107/1996):

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

c) evacuarea de ape uzate în apele subterane, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare;

d) utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos;

Lucrările de construcții, inginerie civilă și clădiri, precum și alte activități similare pe teren sau în teren care intră în contact cu corpurile de apă subterană pot fi autorizate specificând condițiile particulare ale acestora. În acest scop, aceste activități trebuie să se desfășoare în conformitate cu normele tehnice generale obligatorii elaborate pentru activitățile respective (alin.3, art.20, L107/1996).

### II.1.5. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Cluj, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Cluj, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

În cadrul zonelor protejate cu valoare istorică și arhitecturală este obligatorie avizarea de către C.N.M.A.S.I. a tuturor lucrărilor în toate fazele de proiectare, atât pentru construcțiile existente cât și pentru cele noi, precum și pentru toate lucrările de amenajări exterioare.

Zona studiată include construcția Biserica reformată din cartierul Poiana – UTR LR3, situată în str. Câmpiei nr. 49, realizată în sec. XV, monument validat de C.N.M.A.S.I. cu nr. cod 13B548. Zona protejată a bisericii reformate din cartierul Poiana cuprinde parcela cadastrală a bisericii, precum și pe cea învecinată. Pe parcela aferentă și pe cele adiacente monumentului istoric se va elibera autorizații de construire numai pe baza unui P.U.D. avizat de C.N.M.A.S.I.

## **II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### II.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### II.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic.

Conform zonării seismice după Normativul P100–1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț  $T_c$  0,7 sec. și un coeficient seismic  $a_g=0,10g$  conform STAS11100/93.

Construcțiile pe terenuri supuse riscului natural (pante accentuate, terenuri cu portanță redusă, etc) vor fi realizate pe baza unor studii geologice aprofundate și vor fi dotate cu amenajări și construcții specifice pentru eliminarea riscurilor respective: ziduri de sprijin, drenuri, măsuri de fixare a terenului, etc.

### II.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație de interes național și a altor asemenea lucrări de infrastructură delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Categoriile de construcții care se supun avizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în HG 1739/2006 și ca anexă la prezentul regulament.

### II.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Construcțiile cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice vor putea fi amplasate numai pe platforma industrială principală sau în trupuri de intravilan independente și numai în baza unui studiu de impact care va stabili condițiile de amplasare a acestora.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

### II.2.5. Expunerea la riscuri armate

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (alin.2, art.45, L481/2004).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comanda este cuprinsă în HG 560/2005, modificată de HG 37/2007, cuprinsă și ca anexă a prezentului RLU.

### II.2.6. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele și dotările tehnico-edilitare: de energie electrică, apă potabilă și la colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă - canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.



### II.2.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în Cap.IV a prezentului Regulament.

### II.2.8. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic General al municipiului Turda și/sau prezentul plan urbanistic zonal, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substantelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională (art.6,L33/1994).

Sunt declarate de utilitate publică următoarele lucrări (art.2, L255/2010):

a) lucrările de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri de interes național, județean și local, precum și toate lucrările de construcție, reabilitare și extindere a infrastructurii feroviare publice;

b) lucrările din domeniul gospodării apelor, instalațiile de determinare automată a calității apei, stațiile de pompare;

c) lucrările de interes național de dezvoltare a producerii, transportului și distribuției de energie electrică și gaze naturale;

### II.2.9. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită în aliniatele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (anexa nr.2 la L350/2001).

Se va stabili un procent maxim de ocupare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională după cum urmează:

- **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
POTmax=40%
- **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
POTmax=40%
- **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:  
POTmax=30%
- **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare

- POTmax=70%
- **A2-T2, A2-T3, A2-T4** - zona turism propus:  
POTmax=35%  
(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:  
POTmax=20%
- **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:  
POTmax=25%
- **A3-LIC** - zona de locuințe individuale si funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:  
POTmax=40%
- **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:  
POTmax=40%
- **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:  
POTmax=5%
- **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș:  
POTmax=5%

#### II.2.10. Coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederilor specifice precizate în aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (anexa nr.2 la L350/2001).

Se va stabili un coeficient maxim de utilizare a terenului pentru fiecare subzonă funcțională după cum urmează:

- **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
CUTmax=3,6
- **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
CUTmax=2,8
- **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:  
CUTmax=1,5
- **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare  
CUTmax=1,2
- **A2-T2, A2-T3, A2T4** - zona turism propus:  
CUTmax=2,2  
(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:

- CUTmax=1,6
- **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:  
CUTmax=1,2
  - **A3-LIC** - zona de locuințe individuale si funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:  
CUTmax=1,2
  - **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:  
CUTmax=1,4
  - **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:  
CUTmax=0,05
  - **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș:  
CUTmax=0,05

### **Cap. III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **III.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### III.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, fiind prioritare condițiile tehnologice specifice ale activităților.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Clădirilor destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (alin.1, art.3, OMS 119/2014).

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme nerespectarea prevederii aliniatului precedent (alin.2, art. 3, OMS 119/2014).

Se recomandă evitarea amplasării dormitoarelor spre nord.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor. Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

##### III.3.2. Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

##### III.3.3. Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiți, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări și instalații edilitare, elemente publicitare, totem, construcții provizorii.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse conform planșei nr.04/U – Reglementări urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Retragerile față de limitele de aliniament:

- pentru **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
minim 4m față de limita (minim 8m din axul drumului) la strada Univers;
- pentru **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
minim 6m față de limita (minim 10m din axul drumului) la strada Univers;  
minim 6m față de limita (minim 12m din axul drumului) la calea Digului;
- pentru **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare  
minim 6m față de limita (minim 12m din axul drumului) la strada Stadionului, calea Digului;
- pentru **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare  
minim 6m față de limita (minim 12m din axul drumului) la strada Stadionului;
- pentru **A2-T2, A2-T3, A2-T4** - zona turism propus:  
minim 6m față de limita (minim 14m din axul drumului) la străzi nou propuse cu profilul de 16m;  
(cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- pentru **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:  
minim 6m față de limita (minim 12m din axul drumului) la strada Stadionului;
- pentru **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:  
minim 6m față de limita (minim 14m din axul drumului) la strada nou propusă cu profilul de 16m;
- pentru **A3-LIC** - zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:  
minim 10m față de limita (minim 18m din axul drumului) la strada nou propusă și la strada Stadionului cu profilul de 16m;  
minim 6m față de limita (minim 14m din axul drumului) la strada Salciei și strada nou propusă cu profilul de 12m;
- pentru **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:  
minim 15m față de limita (minim 23m din axul drumului) la strada nou propusă cu profilul de 16m;  
minim 6m față de limita (minim 12m din axul drumului) la strada Margaretelor propusă cu profilul de 12m;
- pentru **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:  
minim 3m față de limita (minim 11m din axul drumului) la strada Stadionului cu profilul de 16m;

- pentru **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș:  
variabil în funcție de aviz R.A. Apele Române – A.B.A. Mureș;

Conform avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș este obligatorie respectarea zonei de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor existente pe malul drept al r. Arieș, de minim 4 m spre incinta apărută. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricăror construcții cu caracter definitiv (inclusiv împrejurimi).

### III.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei nr.04/U – Reglementări urbanistice:

- pentru **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:
  - minim 5m la limitele laterale ale parcelelor;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodărire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administrația Națională Apele Române. Administrația Bazinală de Apă Mureș.
- pentru **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:
  - minim 6m la limitele laterale și către limita din spate ale parcelelor;
- pentru **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:
  - minim 6m la limitele laterale ale parcelelor;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodărire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administrația Națională Apele Române. Administrația Bazinală de Apă Mureș.
- pentru **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare
  - minim 6m la limitele laterale și limita din spate parcelelor;
  - minim 10m către limita din spate al parcelei - retragere de la zona de locuințe individuale LR3-LI;
- pentru **A2-T2, A2-T3** - zona turism propus:
  - minim 10m la limitele laterale ale parcelelor;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodărire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administrația Națională Apele Române. Administrația Bazinală de Apă Mureș.  
(cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- pentru **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:
  - minim 6m la limitele laterale ale parcelelor;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodărire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administrația Națională Apele Române. Administrația Bazinală de Apă Mureș.
- pentru **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:
  - minim 10m la limitele laterale ale parcelelor;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de apărare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodărire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administrația Națională Apele Române. Administrația Bazinală de Apă Mureș.
- pentru **A2-T4** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:

- minim 6m la limitele laterale ale parcelelor, cu respectarea zonei de protectie LEA existent;
  - minim 4m de la baza taluzului digului de aparare, spre incinta aparata, conform Aviz de gospodarire a apelor 336/ 2022, eliberat de Administratia Nationala Apele Romane. Administratia Bazinala de Apa Mures.
- pentru **A3-LIC** - zona de locuințe individuale si funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:
    - minim 10m la limita din spate al parcelei;
  - pentru **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:
    - minim 10m la limita laterală al parcelei;
  - pentru **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:
    - amplasarea construcțiilor este permis pe o lățime de 6m situat către drum strada Stadion, cu retragere laterală de 6m strada;
  - pentru **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș:
    - variabil în funcție de aviz R.A. Apele Române;
    - Conform avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș este obligatorie respectarea zonei de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor existente pe malul drept al r. Arieș, de minim 4 m spre incinta apărată. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricăror construcții cu caracter definitiv (inclusiv împrejmuire).

În cazul amplasării a mai multor construcții distincte pe aceeași parcelă distanța între acestea va respecta prevederile OMS 119/2014 art.3 pentru construcțiile de locuințe colective.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare suprateerane, putând coincide cu limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- pentru locuințe colective se vor respecta prevederile OMS 119/2014.
- prevederile din Hotărârea de Guvern privind Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996, Codul Civil și legislația actulă în momentul autorizării.

În cazul parcelărilor se vor respecta retragerile obligatorii prevăzute în plansa de reglementări urbanistice și prevederile OMS 119/2014 pentru construcțiile de locuințe colective.

### **III.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### III.4.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la drum public, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Sunt prevăzute accese auto care să deservească atât locuitorii cât și vizitatorii zonei.

Poziția acceselor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru acestea, cât și pentru accesul autospecialelor sanitare, sau a mașinilor de gunoi și transport marfă pot fi prevăzute drumuri de incintă de minim 4,00m lațime.

Drumurile de incintă vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### III.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru amenajările pietonale și aleile semicarosabile se recomandă utilizarea stratificărilor permeabile.

### **III.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### III.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru toate categoriile de construcții se poate deroga de la prevederile primului aliniament cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după realizarea rețelelor tehnico-edilitare sau în paralel cu acestea.

#### III.5.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Turda.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedestructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere /modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

#### III.5.3. Alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială

- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către sistemului centralizat de apă al Municipiului Turda.
- Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă.

#### III.5.4. Alimentare cu energie termică

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz sau alte sisteme alternative cu energie regenerabilă sau prin racord la societatea locală de termoficare, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.
- Firidele de branșare, centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### III.5.5. Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.
- Firidele de branșare vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### III.5.6. Alimentarea cu energie electrică

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.



- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

#### III.5.7. Telecomunicații

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### III.5.8. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a municipiului Turda, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

### **III.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții și ale construcțiilor**

#### III.6.1. Dezmembrări, unificări, operațiuni de parcelare

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. III.6.4. din R.L.U.

Având în vedere amploarea investiției propuse, în cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex: etapizare investițiilor, ipotecă bancară, servituți etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

1. - sunt admise dezmembrări pentru maxim trei parcele, iar dezmembrarea a mai multor parcele peste trei loturi se poate face doar în urma elaborării și aprobării unei documentații de urbanism pentru zona respectivă. Comasarea a mai multor parcele este permisă indiferent de numărul acestora.

2. - dezmembrarea în urma ieșirii din indiviziune. În cazul în care se construiește etapizat, se permite dezmembrarea terenului aferent fiecărei construcții indiferent de forma sau suprafața cu condiția ca aceasta să fie definit pe planul de situație la faza autorizației de construire. Dezmembrarea este permisă doar după ce lucrările de construire au fost începute conform legislației în vigoare.

În toate cazurile este obligatorie condiția respectării principiilor de urbanizare stabilite prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, în special cu condiția respectării planșei de reglementări urbanistice și a regulilor de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta global, la suprafața inițială a terenului reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație cu acces public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

### III.6.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul maxim de înălțime admis este stabilit pentru fiecare subzonă funcțională după cum urmează:

- **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
RÎM=11 nivele, maxim S/D+P+10E  
înălțime construcțiilor nu va depăși 40,00m;
- **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
RÎM=9nivele, maxim S/D+P+8E  
înălțime construcțiilor nu va depăși 34,00m;
- **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:  
RÎM=5nivele, maxim S/D+P+4E,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 20,00m
- **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare:  
RÎM=3nivele, maxim S/D+P+2E,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 12,00m
- **A2-T2, A2-T3** - zona turism propus:  
RÎM=8nivele, maxim S/D+P+6E+Er/M,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 28,00m  
(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:  
RÎM=5nivele, maxim S/D+P+4E,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 18,00m
- **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:  
RÎM=5nivele, maxim S/D+P+4E,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 28,00m
- **A2-T4** - zona turism propus:  
RÎM=8nivele, maxim S/D+P+6E+Er/M,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 28,00m

- **A3-LIC** - zona de locuințe individuale si funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:  
RÎM=4nivele, maxim S/D+P+2E+Er/M,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 14,00m
- **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:  
RÎM=4nivele, maxim S/D+P+2E+Er/M,  
înălțime construcțiilor nu va depăși 14,00m
- **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:  
RÎM=1nivel, înălțime construcțiilor nu va depăși 5,00m;
- **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș:  
RÎM=1nivel, înălțime construcțiilor nu va depăși 5,00m;

### III.6.3. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În cazul prezentului regulament:

- **LI6-LC1** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
**P.O.T. maxim = 40%;**  
**C.U.T. maxim = 3,6;**
- **LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare:  
**P.O.T. maxim = 40%;**  
**C.U.T. maxim = 2,8;**
- **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:  
**P.O.T. maxim = 30%;**  
**C.U.T. maxim = 1,5;**
- **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare:  
**P.O.T. maxim = 70%;**  
**C.U.T. maxim = 1,2;**
- **A2-T2, A2-T3** - zona turism propus:  
**P.O.T. maxim = 35%;**  
**C.U.T. maxim = 2,2;**  
(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)
- **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare:  
**P.O.T. maxim = 20%;**  
**C.U.T. maxim = 1,8;**
- **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus:  
**P.O.T. maxim = 25%;**  
**C.U.T. maxim = 1,2;**
- **A2-T4** - zona turism propus:  
**P.O.T. maxim = 35%;**  
**C.U.T. maxim = 2,2;**

- **A3-LIC** - zona de locuințe individuale si funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus:

**P.O.T. maxim = 40%;**

**C.U.T. maxim = 1,2;**

- **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus:

**P.O.T. maxim = 40%;**

**C.U.T. maxim = 1,4;**

- **LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus:

**P.O.T. maxim = 5%;**

**C.U.T. maxim = 0,05;**

- **ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

**P.O.T. maxim = 5%;**

**C.U.T. maxim = 0,05;**

#### III.6.4. Indici urbanistici

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

– având suprafața de teren alocat 79.049mp

**subzona LI6-LC1** - zona locuinte colective si functiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+10E

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 3,6

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 40,00m

**subzona LI6-LC2** - zona locuinte colective și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+8E

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 2,8

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 34,00m

**U.T.R. A2** – zona de turism, agrement, sport

– având suprafața de teren alocat 447.475mp din care 222.615mp in intravilan si 230.000mp prin prezenta documentatie se va introduce in intravilan (terenuri identificate prin nr. cad. 65464, nr. cad. 65465, nr. cad. 66023).

**subzona A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican)

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max = 1,5

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 20,00m

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

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E

P.O.T. max = 70%  
C.U.T. max = 1,2  
Spații verzi: minim 15%  
Hmax = 12,00m

**subzona A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E  
P.O.T. max = 20%  
C.U.T. max = 1,8  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 18,00m

**subzona A2-T2, A2-T3** - zona turism propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+Er/M  
P.O.T. max = 35%  
C.U.T. max = 2,2  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 28,00m

(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

**subzona A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E  
P.O.T. max = 25%  
C.U.T. max = 1,2  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 28,00m

**subzona A2-T4** - zona turism propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+Er/M  
P.O.T. max = 35%  
C.U.T. max = 2,2  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 28,00m

**U.T.R. LR3** – zonă de locuințe individuale de tip rural cu construcții finalizate  
– având suprafața de teren alocat 198.732mp

**subzona LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus

Regim de înălțime maxim PARTER  
P.O.T. max = 5%  
C.U.T. max = 0,05  
Hmax = 5,00m

**U.T.R. C9** – zona comerț servicii cu construcții finalizate  
– având suprafața de teren alocat 85.101mp

### **U.T.R. A3**

– având suprafața de teren alocat 99.033mp rezultat prin introducerea în intravilan al terenului nr. cad. 63462 și transferarea terenurilor din UTR A2

**subzona A3-LIC** - zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,2

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 14,00m

**subzona A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,4

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 14,00m

**U.T.R. ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

– având suprafața 70.000mp și zona de râul Arieș care este inclus în studiu cu suprafața de 100.000 mp

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T. max = 0,05

Hmax = 5,00

(cu observația că terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

### **III.6.5. Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **a) Dispoziții generale**

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Sunt interzise construcțiile pastişe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;

- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade decât dacă sunt mascate și integrate corespunzător în planșă arhitecturală. Ele pot fi montate în zone, nișe sau special destinate sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

#### **b) Fațade**

- raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- fațadele orientate spre strada Câmpiei – DN 15 vor fi tratate cu o arhitectură, care să susțină din punct de vedere volumetric o arteră majoră de penetrare a orașului.
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general, conform regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Turda.
- pentru zona de comerț-servicii sunt permise totuși culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.
- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

### **III.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### III.7.1. Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Suprafețele parcajelor, numărul locurilor de parcare necesare se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- **LR3-ZV, ZVA-MA** – zona spații verzi plantate – zona de spații verzi amenajate propus, zona spații verzi dealungul râului Arieș cu destinația de promenadă peisageră:
  - Se permite accesul auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
  - Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.
- **LI6-LC1, LI6-LC2, A3-LIC, A3-LS**, - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare, zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus și zona de locuințe prin program social propus:
  - 1 loc de parcare / uniune locativă, apartament

1 loc de paracre / 50mp SAD; **A2-T1, A2-T2, A2-T3, A2-T4** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare și zona turism propus:

- unitățile de alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine, etc.), săși de evenimente-festivități: 1 loc de paracare la 10mp suprafață utilă a sălii de mese / sălii de festivități;

- unitatea de cazare

Hotel: - \*\*\*\*\* nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere

- \*\*\*\* nr. locuri de parcare = 40% x nr. camer

- \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente: - \*\*\*\*\* nr. locuri de parcare = 50% x nr. camere

- \*\*\*\*, \*\*\* nr. locuri de parcare = 40% x nr. camere

- \*\* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel: - \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel: - \*\*\*, \*\*, \* nr. locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- \*\*\*\*\*, \*\*\*\*, \*\*\* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

- \*\*, \* nr. locuri de parcare = 20% x nr. camere.

- **A2-SP, C9, LI6-SC** - zona de servicii-comerț publice propuse noi sau pentru extindere și modernizare:

- comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

- servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- servicii profesionale: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

- servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU;

- **A2-AS1, A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere-modernizare și zona de agrement-sportiv propus:

- terenuri de sport fără public (tribune):

▪ 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport,

▪ parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport;

- terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

▪ 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public,

▪ parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public;

- săli de sport fără public (tribune):

▪ 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport,

▪ parcare pentru biciclete 1 loc la 250 mp teren de sport;

- săli de sport cu public (tribune):



- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public,
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public;
- ștranduri:
  - 1 loc de parcare la 200 mp de teren,
  - parcare pentru biciclete - 1 loc la 2000 mp de teren;
- piscine acoperite fără public (tribune):
  - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă,
  - parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă;
- piscine acoperite cu public (tribune):
  - 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
  - parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public
- bowling, popicărie:
  - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă - parcare pentru biciclete,
  - 1 loc pentru fiecare pistă.

Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza la nivelul solului sau prin parcări subterane sau supraetajate.

Proiectarea construcțiilor destinat parcajelor supraetajate și subterane se face cu respectarea legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor. Se va respecta:

- NP 24 -97 - Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 25 -97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane;
- NP 127-2009 - Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- Normativ P118 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

Se recomandă realizarea pe cât posibil a parcajelor predominant supraterane cu dale înierbate.

Nu este permis amplasarea garajelor izolate, cu excepția parcelelor de locuințe individuale.

Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

### III.7.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform normativelor în vigoare.

Parcelele încadrate în zonele **ZVA-MA, LR3-ZV** vor fi intabulate în CF ca spații verzi, și vor rămâne în proprietatea Municipiului Turda în concordanță cu prevederile planșei 05 - "Proprietate asupra terenurilor".

Parcelele propuse ca spații verzi fiin în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice vor fi concesionate prin schimb de teren cu Primăria Municipiului Turda.

Prin acest regulament au fost asigurate spații verzi pentru fiecare zonă în parte:

- **LI6-LC1, LI6-LC2** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare – spații verzi în **minim 20%**

- **A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican) – spații verzi în **minim 30%**

- **A2-SP** - zona de servicii publice propus pentru extindere și modernizare – spații verzi în **minim 15%**

- **A2-T2, A2-T3** - zona turism propus – spații verzi în **minim 30%**

- **A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare – spații verzi în **minim 30%**

- **A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus – spații verzi în **minim 30%**

- **A2-T4** - zona turism propus – spații verzi în **minim 30%**

- **A3-LIC** - zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus – spații verzi în **minim 30%**

- **A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus – spații verzi în **minim 20%**.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate / amenajări peisagere / parc / culoare ecologice de protecție / promenade peisagere, etc.

Spațiul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora (alin.1, art.71, OUG195/2005).

Terenurile de fond forestier fiind în administrația Ocolului Silvic Turda, având ca proprietar Statul Român conform avizului nr. 6840 / 18.04.2023 și notificarea nr. 2661 din 08.05.2023 nu vor fi introduse în intravilan, nu vor fi reglementate și nu vor fi afectate de cai de comunicații (drumuri, alei sau piste de biciclete).

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajere cu arbuști, partere florale, gazon.

### III.7.3. Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Spre frontul străzilor și pe limitele adiacente căilor de circulații, împrejmuirile vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2,00m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,80m.

În spatele lotului și pe limitele adiacente altor parcele, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, scânduri de lemn, etc.), cu o înălțime maximă de 2,20m.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejuririle vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Împrejuririle care se vor realiza spre spațiile verzi amenajate vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; tipul de împrejurire folosit va fi identic; soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejuriri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

Conform avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș este obligatorie respectarea zonei de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor existente pe malul drept al r. Arieș, de minim 4 m spre incinta apărată. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricăror construcții cu caracter definitiv (inclusiv împrejurire).

Având în vedere gabaritul, funcțiunile propuse și caracterul urban al terenului urbanizat, împrejuririle pe toate laturile terenului sunt opționale.

#### III.7.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri la fiecare investiție aparte, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare în partea de servicii-comerț, hotelier, agrement-sportiv, iar în zoele de locuire va fi în proximitatea căilor de circulații.

### **III.8. Reguli finale**

#### III.8.1. Procesele de aprobare și autorizare

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii 50/1991, în cazul în care legea nu dispune altfel (alin.1, art.1, L50/1991).

Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii (alin.2, art.2, L50/1991).

Se pot executa fără autorizație de construcție lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, prevăzute la art.11 din legea 50/1991.

În condițiile legii, nu se emit autorizații provizorii (alin.11, art.7, L50/1991).

Pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor (deci și în procesul de autorizare) a următoarelor cerințe esențiale:

- a) rezistență mecanică și stabilitate;

- b) securitate la incendiu;
- c) igienă, sănătate și mediu;
- d) siguranța în exploatare;
- e) protecție împotriva zgomotului;
- f) economie de energie și izolare termică; (art.5, L10/1995)

Nivelul și cerințele esențiale de calitate se vor stabili de către proiectanți și investitori pentru fiecare obiectiv în parte, conform reglementărilor în vigoare.

Verificarea proiectelor pentru execuția construcțiilor, în ceea ce privește respectarea reglementărilor tehnice referitoare la cerințele esențiale de calitate, se va face numai de către specialiștii verficatori de proiecte atestați, alții decât specialiștii elaboratori ai proiectelor (alin.1, art.13, L10/1995).

Este interzisă autorizarea obiectivelor ce nu se înscriu în nivelul și cerințele esențiale de calitate minime, prevăzute în reglementările în vigoare, și/sau neverificate în condițiile aliniatului precedent.

### III.8.2. Detalieri prin planuri urbanistice de detaliu

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate (alin.1, art.48, L350/2001).

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitecturală volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice (alin.2, art.48, L350/2001).

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic zonal (alin.3, art.48, L350/2001).

Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire (art.56, L350/2001).

### III.8.3. Modificări ale Planului urbanistic zonal

Conform Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Art. 28. *Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să probe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.*

În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism :

- să respingă cererea în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;
- să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu;
- să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, în situația solicitării construirii pe o parcelă în cadrul unui front construit continuu

preexistent în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Pentru situațiile prevăzute la alin.2, lit. c), inițierea planului urbanistic zonal se face după obținerea unui aviz de oportunitate întocmit de arhitectul-șef și aprobat de primarul municipiului.

După elaborarea și aprobarea conform legii a Planului Urbanistic Zonal menționat mai sus, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire (alin.1-5, art.32, L350/2001).

#### III.8.4. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

### **Cap. IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **IV.1. Generalități**

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.) (anexa la L350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului intravilan, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr.2 la L350/2001).

#### **IV.2. Unități și subunități funcționale**

##### IV.2.2. Caracterul zonei

Zona are un caracter mixt urban, în care se regăsesc în proporții diferite funcțiunile dezvoltate de-a lungul arterei principale, funcțiuni de sport-agrement-turism și funcțiunile rezidențiale prin locuințe individuale și colective mici în interiorul cvartalului.

Având în vedere caracterul zonei și specificul funcțional dezvoltat de-a lungul străzii Câmpiei, documentația de față propune implementarea unei dezvoltări mixte care include mai multe zone funcționale cum ar fi cel de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț-servicii, turism și de locuire prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea unor reglementări aprobate pe parcelele studiate.

##### IV.2.3. Tipuri de subzone funcționale

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea nord-est a Municipiului Turda, în intravilan carterul Oprișani și cartierul Poiana. Conform P.U.G. terenurile studiate sunt încadrate din intravilan în UTR VA2, LI6, C9, A3, LR3 cu diferite destinații și în extravilan fiind cu destinația activități agricole.

UTR-rile LI6, C9, LR3 vor fi menținute conform PUG cu unele subzone reglementate din nou, A2, A3 va fi extins și reglementat prin introducerea terenurilor din extravilan, deasemena sunt propuse unități noi ZVA-MA cu caracter de recomandare.

#### IV.2.4. Unități teritoriale de referință

Având în vedere dimensiunea terenului reglementat și faptul că se propune mai multe funcțiuni diferite morfologic și funcțional, prin regulamentul prezent se asigură menținerea unităților teritoriale existente cu suplimentarea unor noi distincte.

Terenul studiat se împarte în următoarele **unităților teritoriale de referință**:

LI6 - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare cu construcții finalizate și nou reglementate intercalat cu zona de comerț-servicii reglementat anterior;

C9 – zona de servicii-comerț existent, cu construcții finalizate și zona de locuințe colective individuale, cu construcții finalizate;

A2 – zona de sport-agrement, servicii turistice, spații verzi și servicii comerț, mixt;

A3 – zona de locuințe individuale și servicii-comerț, locuințe individuale pe program social;

LR3 – zona de locuințe individuale de tip rural, zona de instituții și servicii și spații verzi reglementate din nou;

ZVA-MA - zona spații verzi dealungul râului Arieș cu destinația de promenadă peisageră.

#### **Bilanț teritorial teren studiat:**

Suprafața de teren studiat de 1.560.820mp se împarte prin unități teritoriale după cum urmează:

<b>Bilanț teritorial :</b>		<b>- Situația existentă -</b>		<b>- Situația propusă -</b>	
		<b>(mp)</b>	<b>%</b>	<b>(mp)</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>		<b>1.560.820</b>	<b>100</b>	<b>1.560.820</b>	<b>100</b>
râul ARIEȘ - zona care intră în studiu		100.000	6,41	100.000	6,41
INTRAVILAN în suprafața de 673.351mp	<b>U.T.R. LI6</b>	79.049	5,06	79.049	5,06
	<b>U.T.R. C9</b>	85.101	5,45	85.101	5,45
	<b>U.T.R. A2</b>	222.615	14,26	447.475	28,67
	<b>U.T.R. LR3</b>	198.732	12,73	198.732	12,73
	<b>U.T.R. A3</b>	87.854	5,63	99.033	6,35
EXTRAVILAN în suprafața de 787.469mp	propus de a fi introdus în INTRAVILAN	236.039	15,13	0	0
	EXTRAVILAN studiat	551.430	35,33	551.430	35,33

- **U.T.R. LI6** - zona **locuințe colective cu funcțiuni complementare** are următoarele subzone funcționale:

SzLC1 și SzLC2 – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente cu construcții de locuințe colective cu parcele reglementate, nemobilate cu construcții;

SzSC – subzona destinată construcțiilor de servicii-comerț și amenajărilor aferente cu parcele reglementate anterior, în curs de mobilare cu construcții;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

- **U.T.R. C9** - zona **de servicii-comerț existent** dealungul străzii Câmpiei și **zona de locuințe individuale** are următoarele subzone funcționale:

SzSC – subzona destinată construcțiilor de servicii-comerț și amenajărilor aferente - cu construcții finalizate;

SzLI – subzona destinată construcțiilor de locuințe individuale sau colective și amenajărilor aferente - cu construcții finalizate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

- **U.T.R. A2** se împarte în următoarele zone funcționale:

**subzona A2-T1** - zona **turism existent** (Pensiunea Pelican) propus pentru extindere și modernizare:

SzTH – subzona destinată construcțiilor de turism și amenajărilor aferente cu construcții finalizate și cu parcele reglementate, nemobilate cu construcții;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

**subzona A2-SP** - zona **servicii publice** existente propus pentru extindere și modernizare:

SzSP – subzona destinată construcțiilor de servicii publice și amenajărilor aferente cu construcții finalizate / în curs de finalizare și cu parcele reglementate, nemobilate cu construcții;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

**subzona A2-AS1** - zona **agrement-sport existent** propus pentru extindere și modernizare:

SzAS – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente cu construcții finalizate sau propuse spre modernizare;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

**subzona A2-T2, A2-T3, A2-T4** – zona cu **servicii de turism-hotelier propus**, adiacent străzii nou propuse:

SzTH – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente cu construcții pe parcele reglementate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

(cu observația ca terenurile din extravilan trebuie introduse în intravilan și prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

**subzona A2-AS2, A2-AS3** - zona **agrement-sport propus** pentru aquapark și bazin olimpic:

SzAS – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente pe parcele reglementate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

- **U.T.R. LR3** – zonă de **locuințe individuale de tip rural** cu construcții finalizate:

SzLI – subzona destinată construcțiilor de locuințe individuale și amenajărilor aferente cu construcții finalizate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră;

SzLR3-ZV - zona de spații verzi amenajate – propus.

- **U.T.R. A3** se împarte în următoarele zone funcționale:

**subzona A3-LIC** - zona de **locuințe individuale și funcțiuni complementare** (servicii-comerț, activități agricole):

SzLIC – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente cu construcții pe parcele reglementate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

**subzona A3-LS** - zona de **locuințe prin program social**:

SzLS – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente cu construcții pe parcele reglementate;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

SzV - zona de spații verzi amenajate;

- **U.T.R. ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș cu destinația de **promenadă peisageră** are următoarele subzone funcționale:

SzA – subzona destinată construcțiilor și amenajărilor aferente;

SzV – subzonă pentru spații verzi amenajate peisager;

SzC – subzona căi de comunicație rutieră.

## **Cap. V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **IV.1. Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru:

**LI6–SzLC1, LI6–SzLC2, A3–SzLS, A2–SzM** – subzona de **locuințe colective** cu funcțiuni complementare

- locuințe colective
- Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.
- funcțiuni complementare locuirii colective (comerț, alimentație publică, servicii, etc.)
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcări la sol, parcaje subterane
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii
- construcții provizorii, temporale, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- platforme colectare selectivă de deșeuri menajere
- alte funcțiuni compatibile.



**C9-SzLI, LR3-SzLI, A3-SzLIC, A3-SzLS** - subzona destinată construcțiilor de **locuințe individuale**

- locuințe individuale cu caracter urban
- locuințe individuale cu caracter rural, anexe gospodărești
- locuințe familiale cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate
- apartamente de serviciu, cuplate cu funcțiunea de servicii, birouri.
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente
- împrejurări
- platforme colectare selectivă de deșeurii menajere
- alte funcțiuni compatibile.

**C9-SzSC, LI6-SzSC, A2-SP-SzSP, A2-SzM** - subzona destinată construcțiilor de **servicii-comerț, servicii publice** și amenajărilor aferente;

- construcții comerciale nealimentare și alimentare
- funcțiuni terțiare: comerț en detail, alimentație publică, servicii cu acces public (servicii de proximitate)
- birouri, spații administrative
- depozitare, anexa la cele comerciale în regim de construire individuală
- servicii în diferite domenii cu acces public
- servicii profesionale, servicii manufacturiere
- reprezentanțe firme
- sedii financiar-bancare
- construcții cu destinație socială, culturală
- funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni
- dotări sportive
- dotări pentru sănătate
- elemente publicitare, totem, construcții și instalații de direcționare și supraveghere, etc.
- construcții provizorii, temporale, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă, parcaje la sol
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane
- împrejurări, platforme colectare deșeurii menajere
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

**A2-T1-SzTH, A2-T2-SzTH, A2-T3-SzTH, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **turism, hotelier** și amenajărilor aferente;

- cazare turistică (hotel \* - \*\*\*\*\* , hotel de apartamente, motel, pensiune, vile turistice, pensiune turistică categoria urbană, hostel, youth hostel, camping, etc);
- funcțiuni complementare conexe serviciilor de turism;
- alimentație publică de orice fel;
- dotări sportive, sport în aer liber

- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, grătare, locuri de joacă pentru copii, etc);
- edicule, ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților turistice;
- petrecerea timpului liber;
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă, alei;
- parcări la sol, parcaje subterane;
- spații verzi amenajate;
- construcții provizorii, temporale, chioșcuri, pergole, rulote, gradene, etc.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane;
- împrejuriri;
- platforme colectare selectivă de deșuri menajere;
- alte funcțiuni compatibile.

**A2-AS1-SzAS, A2-AS2-SzAS, A2-AS3-SzAS, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **sportive, de agrement** și amenajărilor aferente

- construcții pentru activități sportive și recreere
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- stadion
- bazin acoperit sau în aer liber - de diferite dimensiuni
- aquapark
- sală de sport specializată sau polivalentă
- bowling, popicărie
- patinoar, velodrom
- parc sportiv, teren de sport în aer liber
- teren de golf, minigolf
- ștrand
- hipodrom, echitație
- bază hipică, de canotaj, de agrement nautic
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- parcări la sol
- spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică
- cabinete medicale fără paturi
- comerț cu amănuntul
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- împrejuriri, platforme colectare deșuri menajere
- spații verzi amenajate
- alte funcțiuni compatibile

**ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

**SzLR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate

- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, clădiri administrative, chioșcuri de bilete, toalete publice, etc.)
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii, expoziții în aer liber, pontoane;
- construcții provizorii, chioșcuri, pergole, rulote, gradene;
- circulații pietonale, piste de biciclete, parări și accese carosabile pentru vizitatori;
- elemente publicitare, instalații de direcționare și supraveghere, elemente de signalistică;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni necesare construcțiilor propuse, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, antene telecomunicații etc.

**SzC** – subzonă **căi de comunicație rutieră** aferent la fiecare UTR:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție)
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din drumul public.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane

## **V.2. Utilizări permise cu condiții:**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru:

**LI6–SzLC1, LI6–SzLC2, A3–SzLS, A2–SzM** – zona de **locuințe colective** cu funcțiuni complementare

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
  - Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, cu următoarele condiții:
    - (a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor.
    - (b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
  - (b) să implice maximum 3 persoane
  - (c) să aibă acces public limitat (ocazional)
  - (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii
- spații pentru sport și recreere de mici dimensiuni care să nu producă aglomerări de persoane.
- cafenele, cofetării care să nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare.
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
  - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea următoarelor condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - să nu afecteze intimitatea locuirii învecinate

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se va face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (art.10, OMS 119/2014).

### **C9-SzLI, LR3-SzLI, A3-SzLIC, A3-SzLS - subzona destinată construcțiilor de locuințe individuale**

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 5 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări

servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 m<sup>2</sup>, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior.

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se va face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și functionarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare (art.10, OMS 119/2014).

**C9-SzSC, LI6-SzSC, A2-SP-SzSP, A2-SzM** - subzona destinată construcțiilor de **servicii-comerț, servicii publice** și amenajărilor aferente;

- se admit restaurante, baruri, cafenele de orice tip cu următoarele condiții:
  - locurile de parcare să fie asigurate în interiorul incintei
  - să nu devină o sursă de poluare fonică, chimică sau vizuală
- locuințe de serviciu cu condiția să nu devină funcțiunea dominantă.

**A2-T1-SzTH, A2-T2-SzTH, A2-T3-SzTH, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **turism, hotelier** și amenajărilor aferente;

- Comerț și servicii de susținere a funcției de bază – cazare temporară pentru public, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
  - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
  - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

**A2-AS1-SzAS, A2-AS2-SzAS, A2-AS3-SzAS, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **sportive, de agrement** și amenajărilor aferente

- Comerț și servicii de susținere a funcției de bază – cazare temporară pentru public, cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent utilizatorilor zonei;
  - profilul și anvergura activităților să fie în concordanță cu nevoile generate de utilizările de bază (admise);
  - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului pentru public;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.
  - construcții închise sau deschise - pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații.

**ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

**SzLR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate

- Conform OMS 119/2014, zonele necesare odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale.

- În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii se vor asigura (art.8, OMS 119/2014):
  - instalații de alimentare cu apă potabilă;
  - W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
  - colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a caror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
  - spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
  - banci și spații amenajate pentru picnic.
- Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.
- Construcțiile administrative propuse cu locurile de parcare aferente și zona de parcare pentru vizitatori vor fi poziționate în zona accesului fără să perturbe cadrul natural.
- Locurile de parcare pentru vizitatori se vor estima la o capacitate medie și se vor amplasa adiacent arterei de circulație, în apropierea accesului fără să ajungă în incintă cu autovehicole.

#### **SzC** – subzonă **căi de comunicație rutieră** aferent la fiecare UTR:

- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum.
- La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere (art.30, OG43/1997).
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare (alin.1,art.48,OG43/1997).

#### **V.3. Interdicții temporare:**

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

#### **V.4. Utilizări interzise permanent:**

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru:

**LI6–SzLC1, LI6–SzLC2, A3-SzLS, A2-SzM** – zona de **locuințe colective** cu funcțiuni complementare:

- locuințe individuale de orice fel, anexe gospodărești;

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare
- antrepozite;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități materiale re folosibile,
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

**C9-SzLI, LR3-SzLI, A3-SzLIC, A3-SzLS** - subzona destinată construcțiilor de **locuințe individuale**:

- locuințe colective si funcțiuni complementare;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

**C9-SzSC, LI6-SzSC, A2-SP-SzSP, A2-SzM** - subzona destinată construcțiilor de **servicii-comerț, servicii publice** și amenajărilor aferente:

- locuire de orice tip;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;

- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

**A2-T1-SzTH, A2-T2-SzTH, A2-T3-SzTH, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **turism, hotelier** și amenajărilor aferente:

- orice tip de locuire permanentă: locuințe colective; locuințe individuale, anexe gospodărești;
- orice tip de construcție cu activitate care perturbă odihna vizitatorilor;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.

**A2-AS1-SzAS, A2-AS2-SzAS, A2-AS3-SzAS, A2-SzM** – subzona destinată construcțiilor de **sportive, de agrement** și amenajărilor aferente:

- orice tip de locuire permanentă: locuințe colective; locuințe individuale, anexe gospodărești;
- orice tip de construcție cu activitate care perturbă activitatea vizitatorilor;
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;



- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice

**ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

**SzLR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate

- Sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- Panouri de dimensiuni mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

**SzC** – subzonă **căi de comunicație rutieră** aferent la fiecare UTR:

- este interzisă amplasarea unor clădiri sau amenajări având altă destinație decât una din cele menționate în ultimele două articole.
- calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție (alin.5, art.27, OG43/1997).
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole (alin.6, art.27, OG43/1997).

## **Cap. VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În perimetrul terenului studiat s-a propus o multitudine de Unitate Teritorială de Referință după cum urmează:

LI6 - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare cu construcții finalizate și nou reglementate;

C9 – zona de servicii-comerț existent, cu construcții finalizate și zona de locuințe colecte individuale, cu construcții finalizate;

A2 – zona de sport-agrement, servicii turistice, spații verzi și servicii comerț;

A3 – zona de locuințe individuale și servicii-comerț, locuințe individuale pe program social;

LR3 – zona de locuințe individuale de tip rural, zona de instituții si servicii și spații verzi reglementate din nou;

ZVA-MA - zona spații verzi dealungul râului Arieș cu destinația de promenadă peisageră.

## **Cap. VII. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

ORADEA, august 2024

SPECIALIST RUR ,  
ARH. TIVADAR I. DANIEL





**SC POLIART SRL**

RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4, 0726 185 869, CUI RO11493800, J05/130/1999

**Beneficiar:** MUNICIPIUL TURDA  
**Lucrarea:** P.U.Z. NUCLEU III TURISM URBAN  
MUNICIPIUL TURDA, JUD. CLUJ, NR.CAD. 65464  
**Faza:** PLAN URBANISTIC ZONAL

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare  
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

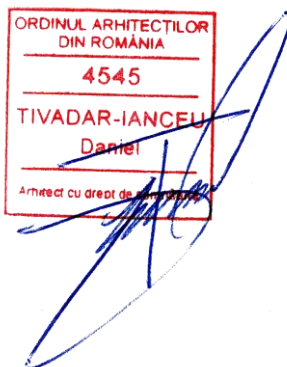
### B. PIESE DESENATE

01/U PLAN DE ÎNCADRARE ÎN JUDEȚ ȘI ÎN TERITORIU  
02/U PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG  
03/U PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ  
04/U PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE  
05/U PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR  
06/U INTRODUCERE IN INTRAVILAN

ORADEA, septembrie 2023

ÎNTOCMIT,

ARH. TIVADAR-IANCEU DANIEL





**S.C. POLIART SRL**

RO 410102, ORADEA, STR. LUNGA NR. 4, 0726 185 869, CUI RO11493800, J05/130/1999

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**În vederea obținerii AVIZELOR solicitate prin C.U.**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

1. Denumirea obiectivului: **P.U.Z. NUCLEU III TURISM URBAN**  
MUNICIPIUL TURDA, JUD. CLUJ, NR.CAD. 65464
2. Beneficiar: **MUNICIPIUL TURDA**
3. Proiectant: **S.C. POLIART S.R.L.**
4. Faza de proiectare: **P.U.Z.**

## 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

### 1.2.1 Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în intravilanul și extravilanul Municipiului Turda, având o suprafață de 1.560.820mp.

Investiția care a generat elaborarea documentatiei de PUZ este „Complexul de Agrement Aquapark Turda” al cărei teren alocat cu o suprafața de 100.000 mp este situat în extravilanul municipiului. Prin apariția investiției de Aquapark se va reglementa, reurbaniza zone cu diferite funcțiuni din intravilan și se va extinde limita intravilanului prin reglementarea și urbanizarea terenurilor din extravilan. Pe amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se dorește generarea unei dezvoltări mixte care include mai multe zone funcționale cum ar fi cel de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț-servicii, turism și locuire.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal urmărește analizarea și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținând cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este unul eterogen, cu terenuri diverse funcțiuni ca și categorie de folosință, terenurile arabile, pașuni fiind interpușe cu parcele definite funcțional prin construcții existente sau zone parțial construite, parțial urbanizate, prin PUG sau diverse documentații de urbanism aprobate anterior.

Procesul de regenerare urbană și dezvoltare, diversificare și sofisticare a turismului se construiește pe un sistem de nuclee de dezvoltare. Miza implementării acestui concept se leagă atât de valorificarea sustenabilă a potențialului turistic a Turdei cât și de afirmarea rolului zonal și regional ca pol de servicii integrate de turism.

În prezent au fost definite trei nuclee de dezvoltare a turismului:

1. **Nucleu Turism Urban I**, cuprinzând patrimoniul natural a Turdei:
  - Salina și un viitor campus de servicii și dotări turistice,
  - Zona Băi Sărate cu Centrul multifuncțional, Ștrandul, Grădina Zoologică, Parc sit sărături, zone de pensiuni și servicii de turism,
  - zone adiacente cu servicii și dotări de turism.

2. **Nucleu Turism Urban II**, cuprinzând patrimoniul cultural al municipiului, respectiv o zona de legătură și nucleul în sine:
  - Zona centrului istoric al municipiului, cu relație către zonele cu ambient valoros,
  - Castrul Roman,
  - Piașa 18 Decembrie 1918, zona aferentă Primăriei Municipiului
  - Amplasamentul fostei case de cultură care va suferi o reconversie funcțional ca Muzeu de Cultură și Științe,
  - Regenerarea Parcului Municipiului în relație cu Muzeu de Cultură și Științe.
  
3. **Nucleu Turism Urban III**, cuprinzând elementele de potențial recreativ și de loisir urban:
  - Complex / campus de sporturi nautice (apa sărată, apa dulce) - sud de Arieș
  - parc urban și parc dendrologic (la nord de Arieș)
  - dotări de wellness, fitness, servicii de recuperare,
  - dotări și zone pentru sporturi de masă, sporturi diverse: Sala Polivalentă, Stadionul, terenuri de sport, etc.
  - servicii/ terase/ dotări de alimentație publică, comerț, etc.
  - plaje urbane,
  - parcuri / spații de recreere, odihnă, sportive, zone de belvedere, amenajări peisagere etc.
  - hoteluri și servicii de cazare diversificate,
  - spații de servicii conexe, parcaje, spații verzi, etc.
  - consolidarea relațiilor între zona de sud și cea de nord prind drumuri, alei velo, alei pietonale, etc și trei poduri.

**Planul Urbanistic Zonal Nucleu III Turism Urban** are ca obiectiv punerea în valoare a potențialului peisager și de recreere a zonei de mal a Râului Arieș prin generarea unui campus de sporturi, zone verzi, recreere și loisir.

Acest ansamblu are potențialul de a deveni un nucleu de atractivitate urbana, sportiv-cultural-recreativă și turistică cu relevanță zonală (Comunitatea Urbană Arieș și Zona Metropolitană Cluj) și regională. Potențialul ansamblului de a constitui un nucleu urban de atractivitate cu profil sportiv, de loisir și recreere este examinat prin Planul Urbanistic Zonal în scopul formulării unei propuneri de dezvoltare urbană sustenabilă și inteligentă, precum și a fundamentării unui pachet de proiecte, măsuri și intervenții în acest sens.

Prin strategia integrată de dezvoltare durabilă a Municipiului Turda, la nivelul zonelor prioritare urbane sunt luate în considerare o suită de scheme (choreme) de dezvoltare spațial-urbană. Astfel, prezentul PUZ constituie parte a abordării a trei nuclee de atractivitate: zona Salinei și a Băilor Sărate, zona Parcului Tineretului și fostei Case de cultura (construcție nefinalizată) și, respectiv, viitoarea zonă de agrement, situată pe tronsonul estic al coridorului Râului Arieș.

Terenul care face obiectul documentației se situează în partea de nord-est a Municipiului Turda, în intravilan carterul Oprișani și cartierul Poiana, în extravilan către terenurile de pășuni și în zona de protecție în caz de inundații al Râului Arieș.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022 eliberat de Primăria Municipiului Turda conform P.U.G. terenurile studiate sunt încadrate din intravilan în UTR VA2, LI6, C9, A3, LR3 cu diferite destinații și în extravilan fiind cu destinația activități agricole.

Având în vedere caracterul zonei și strategia de dezvoltare al Municipiului Turda, documentația de față propune implementarea unei zone cu funcțiune mixtă, agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire prin reglementarea terenurilor neurbanizate și prin modificarea zonelor reglementate prin PUG.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

#### 1.3.1. Documentații urbanistice

Sursele de documentare utilizate la elaborarea lucrării de față constau într-o serie de studii și proiecte realizate anterior, listate după cum urmează:

- Certificat de urbanism nr. 40 din 18.01.2022;
- Extrase de carte funciara;
- P.U.G. -Turda;
- Plan de mobilitate urbană durabilă Municipiul Turda;
- Strategia integrată de dezvoltare durabilă a Municipiului Turda 2017-2023;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- Planuri Urbanistice zonale deja aprobate sau în curs de elaborare, aflate în proximitate;
- Ridicare topografică a zonei studiate;
- Studiu de fezabilitate – Construire autobaza și amenajări exterioare pe strada Stadionului;
- Studiu de fezabilitate – Sala de sport competițională de nivel internațional;
- P.U.Z – Amenajare complex sportiv.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

#### 1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu P.U.Z

**Certificatul de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022** a fost obținut conform legii 50-1991, ar. 23, alin.2 actualizată și republicată - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat potrivit legii.

Conform Certificatul de Urbanism terenurile studiate se încadrează în următoarele Unități Teritoriale de Referință:

#### **U.T.R. VA2:**

- Localizare: extindere Cartierul Oprișani.
- Delimitări: limita intravilanului existent, digul de apărare a râului Arieș, limita intravilanului propus.
- Funcțiunea dominantă: spații verzi amenajate, zona de parcuri, recreere și sport.
- Funcțiuni complementare: servicii publice.

- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare bună.
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru completarea sau modificarea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții noi pentru alimentație publică, comerț mărunț, sport, agrement.
- Restricții: Nu se vor amplasa locuințe și dotări aferente locuințelor. În mod obligatoriu, prin grija consiliului local, se va întocmi P.U.Z. avizat de R.A. Apele Române și Aviz Mediu. Nu se permite circulație carosabilă publică în interiorul parcului.
- Indici de control: Se vor stabili prin P.U.Z. de ansamblu și P.U.D. pentru fiecărei nou obiectiv.

#### **U.T.R. LI6:**

- Localizare: cartierul Opișani.
- Delimitări: str. Plopilor, râul Arieș, breteaua de legătură propusă str. Pertu Maior-Calea Victoriei, limita sudică conform schița anexată.
- Funcțiunea dominantă: teren agricol.
- Funcțiuni complementare: un număr mic de locuințe colective.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime P+4, stare bună.
- Elemente protejate: -
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru construcții și amenajări, numai după elaborare și aprobare P.U.Z. centru nou cartier Opișani. Se pot autoriza locuințe colective, dotări aferente zonei de locuit, amenajări de spații verzi, parcaje, etc.
- Restricții: Toate construcțiile și amenajările se vor autoriza numai pe baza unui P.U.Z. avizat de administrația drumurilor. Se instituie zonă de protecție a râului Arieș pe o lățime de 3m la sud de baza digului de apărare, în cadrul căreia se vor permite numai plantații și amenajări specifice pentru zonă verde. Nu se vor autoriza locuințe individuale izolate, anexe gospodărești.
- Indici de control: H minim = 3 nivele, P.O.T. maxim=20%, C.U.T. maxim=2,0.

#### **U.T.R. C9:**

- Localizare: Centru Cartierul Opișani.
- Delimitări: Calea Victoriei, str. Plopilor, limita vestică a proprietăților de pe str. Stadionului, limita nordică conform schița anexată.
- Funcțiunea dominantă: dotare în interes public.
- Funcțiuni complementare: teren agricol.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime parter, stare bună.
- Elemente protejate: -
- Reglementări propuse: Permișiuni: Se pot elibera Certificate de Urbanism pentru construcții și amenajări, numai după elaborare și aprobare P.U.Z. centru nou cartier Opișani. Se pot autoriza dotări de interes orășenesc și teritorial, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe la etajele superioare.
- Restricții: Până la elaborarea unui P.U.Z. toate construcțiile și amenajările se vor autoriza numai pe baza unui P.U.D. avizat de administrația drumurilor. Nu se vor



amplasa locuințe individuale, iar construcțiile de locuințe vor avea în mod obligatoriu parterul destinat funcțiunilor publice.

- Indici de control: H minim = 3 nivele, P.O.T. maxim=80%, C.U.T. maxim=1,5.

#### **U.T.R. A3:**

- Localizare: Cartierul Poiana.
- Delimitări: Str Morii, limita extravilanului existent.
- Funcțiunea dominantă: activități agricole.
- Funcțiuni complementare: unități industriale de prelucrare a produselor agricole.
- Disponibilități de teren: teren parțial neconstruit.
- Caracteristicile fondului construit existent: regim de înălțime preponderent parter, stare bună.
- Reglementări propuse: Permisuni: Se poate elibera Certificate de Urbanism pentru construcții noi numai pe baza P.U.D. care să analizeze întreaga incintă. Se pot elibera autorizații de birouri, producție și depozitare, locuințe de serviciu. Se pot elibera C.U. și A.C. pentru reparare, modificarea sau extinderea construcțiilor existente.
- Restricții: Este interzis amplasarea de locuințe permanente, individuale sau colective. Se va asigura alimentarea cu apă și canalizare în sistem centralizat.
- Indici de control: se vor stabili prin P.U.D., pentru activități agricole în funcție de necesitățile tehnologice.

#### **U.T.R. LR3:**

- Localizare: Cartierul Poiana.
- Delimitări: Str. Stadionului, limita de proprietate a incintelor școlii de șoferi, stadionului municipal, abatorului s.c. Dolha s.r.l., limita intravilanului existent, limita de proprietate a parcelei nr. 127 din str. Câmpiei, str. G-ral Ionel Taras, limita intravilanului existent, str Hațegului.
- Funcțiunea dominantă: Locuire individuală de tip rural.
- Funcțiuni complementare: Dotări ale zonei de locuit.
- Disponibilități de teren: Teren slab construit.
- Caracteristicile fondului construit existent: Regim de înălțime preponderent parter, stare bună și mediocră.
- Elemente protejate: Monument istoric și de arhitectură cod zona de protecție. Biserica reformată 13b548 parcela monumentului și cele 2 adiacente.
- Reglementări propuse: Permisuni: Se poate elibera Certificate de Urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; Construcții noi situate la minimum 50m în spatele frontului se pot autoriza numai pe bază de P.U.D. pentru grupări de minimum 4 locuințe. Se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești și adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici.
- Restricții: Pe parcela aferentă și pe parcelele adiacente monumentului istoric se vor elibera autorizații de construcție numai pe baza P.U.D. avizat de C.Z.M.A.S.I. Pe traseul str. Câmpiei, pe ambele laturi ale străzii, se va respecta un aliniament de 20m din axul drumului. Este interzisă autorizarea adăposturilor pentru animale mari (bovine, cabaline, etc.)
- Indici de control: H minim = 2 nivele, P.O.T. maxim=30%, C.U.T. maxim=0,3.

### 1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, actualizate;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### 2.1.1. Date privind evoluția zonei

Ansamblul se afla în intravilanul / extravilanul municipiului Turda, în partea de NE a municipiului Turda. Această zonă este în continuă dezvoltare, cu proiecte recente sau în curs de reglementare, cum ar fi: bazinul didactic de înot, sală polivalentă cât și o autobază.

#### 2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se află într-un proces accentuat de dezvoltare continuă, regăsindu-se preponderent funcțiuni mixte, servicii-comert, sportive-agrement, turistice și rezidențiale.

Pe de-o parte regăsim zone dezvoltate în lungul arterei principale strada Câmpiei, cu o structură funcțională eterogenă, având un mixaj între activități de interes general (instituții publice, comerț, servicii, de cult) și funcțiunea de locuințe individuale și colective. Prezența arterei de circulație a determinat, în timp, dezvoltarea caracterului de servicii și comerț preponderent în proximitatea căii de accesibilitate auto. Spre mijlocul cvartalului predomină funcțiunea de sport și de agrement cu parcelar neregulat, regim de construire izolat specific funcțiunii. Pe cele două laturi al Râului Arieș sunt terenuri ce reprezintă zona de protecție în caz de inundații și include o zonă cu teren care se află în procedura de decontaminare.

### **2.2. ÎNCADRARE IN LOCALITATE**

#### 2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații se află în partea de Nord-Est a Municipiului Turda, în intravilan și extravilan, în aria cuprinsă între strada Petru Maior (spre nord), Aleea Plopiilor (spre vest), strada Campiei (spre sud) și strada Bercului (spre est). Terenurile studiate sunt localizate între străzile Univers, strada Stadionului, strada Salciei, strada Morii, strada Margaretelor și numeroase drumuri de exploatare aflate în extravilan, putând fi accesate de pe artera principală, strada Câmpiei.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru locuințe individuale și colective situate către zona centrală al cartierului și terenuri agricole către partea de extravilan.

Zonele învecinate terenului studiat sunt:

La NORD - zona de locuințe individuale T3 și T4 și terenuri agricole, fond forestier în extravilan;

La EST - zona de locuințe individuale LR3 și terenuri agricole, pașuni în extravilan;

La SUD - zona de locuințe individuale LR3 și zona de locuințe colective C7;

La VEST – zona de locuințe colective LI3, zona de locuințe individuale LM31 și fond forestier, terenuri neurbanizate adiacente râului Arieș.

### **Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine**

Vecinătățile cu fond construit sunt pe partea de sud și vest al parcelelor studiate, pe latura estică și nordică din cauza reliefului sunt terenuri agricole sau terenuri neurbanizate fără cadru construit.

- **Nord:** pe partea sângă al râului Arieș, adiacent terenului studiat sunt U.T.R-urile T3 și T4 având parcele cu locuințe individuale și terenuri agricole în proprietate privată – cu construcțiile aflate la o distanță variabilă de 10m și 33m față de limita PUZ-ului și fond forestier în proprietatea Statului Român, în administrația Ocolului Silvic Turda, fiind situate la o distanță mai mică de 50m;

- **Est:** proprietăți private - terenuri de pașuni în proprietatea Composesoratului de Pașunat Poiana și în partea de intravilan, pe latura opusă al străzii Bercului, parcele cu locuințe individuale - cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 2,77m și 6m;

- **Sud:** dincolo de strada Câmpiei – E60 sunt zone de locuințe individuale proprietăți private în cadrul UTR LR3, cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 0 și 9,83m și zona de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii-comerț adiacent arterei de circulație în cadrul UTR C7, cu construcțiile aflate la o distanță variabilă între 10 și 26m ;

- **Vest:** zona de locuințe colective în cadrul UTR LI3, pe latura opusă la Aleea Plopiilor cu construcțiile situate la o distanță de 6,95m și 8,83m față de limita terenului studiat și fond forestier în proprietatea Statului Român, în administrația Ocolului Silvic Turda, fiind situate la o distanță mai mică de 50m.

Terenurile sunt situate parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Turda și sunt traversate de râul Arieș.

### 2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Cvartalul din cadrul căruia face parte terenul studiat este bine deservit de căi de circulație, fiind situat perpendicular pe artera majoră Calea Victoriei - strada Câmpiei – E60. Fiind o arteră de interes județean DN15, prin studiile anterioare de urbanism este prevăzut lărgirea și modernizarea acesteia, devenind astfel un drum cu profil transversal de minim 21-24m. Drumurile în interiorul cvartalului studiat sunt de dimensiuni reduse, având o lățime de 4-6m și majoritatea sunt neasfaltate, fără trotuar, pistă de biciclete și spații verzi de aliniament. Cele două poduri existente care traversează râul Arieș se află în stare degradată și au un gabarit necorespunzător circulației auto în două sensuri.

Amplasamentul studiat nu este traversat de infrastructuri feroviare.

Terenul studiat nu este afectat de rețele edilitare majore, care traversează parcelele.

În partea de nord al zonei studiate, între strada Ghindei, strada Petru Maior și râul Arieș, terenul traversat de pârâul Moghioruș se află în procedura de decontaminare conform proiectului inițiat de Primaria Municipiului Turda.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

- **Amplasarea geografică**

Municipiul Turda este așezat în culoarul depresionar al Arieșului inferior. Vatra orașului se dezvoltă actualmente atât în lunca largă a Arieșului (cartierele Opișani și Poiana), cât și pe afluenții de stânga ai Arieșului : Valea Caldă și Pârâul Racilor (Turda Nouă, cartierul Central).

Cartierele marginale sunt așezate pe frunțile teraselor învecinate.

Depresiunea este limitată la vest de abruptul calcaros al culmii Sândului (794 m), prelungire a munților Trascăului. La nord, depresiunea este închisă de Dealul Feleacului, continuat spre sud de dealurile Turzii. Spre est, limita depresiunii Turda - Câmpia Turzii este trasată de abruptul de pe malul stâng al Arieșului care formează marginea vestică a Câmpiei Transilvaniei.

- **Constituția geologică**

Pe teritoriul municipiului Turda, la nord de râul Arieș, în cadrul depozitelor de argile marnoase, gresii și tufuri dacitice, se impun masivele desare de la Băile Sărâte, încorporate anticlinalului Turda - Ploscoș, precum și masivul Ocnei sau Durgău, aparținând structurii anticlinalului Mihai Viteazu - Valea Sărătă.

În sudul Arieșului, depozitele sunt aluvionare, în luncă ele aparținând Holocenului iar pe terase Cuaternarului.

În partea de sud - est a teritoriului precum și pe valea Fâneața Vacilor se întâlnesc succesiv gresii cu marne nisipoase, conglomerate și bancuri nisipoase.

- **Relieful**

Turda și împrejurimile sale au un relief colinar, cu porțiuni de vale pe lângă râul Arieș și zone pitorești de chei înalte și înguste cum sunt Cheile Turzii, de pe râul Hășdate. Municipiul beneficiază de prezența unui sistem natural de băi sărate, în extremitatea estică a orașului dintre care cele mai mari sunt Lacul Tarzan, Lacul Csiki, Lacul Privighetorii și Lacul Roman (ștrand). Mai aproape de centrul orașului, la nord-est, se găsesc alte 6 lacuri sărate, lacurile Durgău, formate prin umplerea cu apă a unor vechi mine de sare prăbușite. Două dintre ele sunt amenajate ca ștranduri sărate.

Orașul a fost compus din 3 zone distincte: Turda Veche (de la podul peste Arieș spre nord, cuprinzând zona centrală și terminându-se la capătul străzii Avram Iancu), Turda Nouă (de la strada Avram Iancu spre Cluj) și Opișani (de la podul peste Arieș spre Câmpia Turzii). Amplasamentul se află în zona Opișani, pe câmpia aluvială a râului Arieș fiind traversat de acesta atât în intravilan cât și în extravilan.

Geneza și evoluția morfologică strâns legată de constituția geologică și de condițiile naturale din diferite epoci geologice au avut ca rezultat o morfologie variată a reliefului care poate fi descrisă , pe teritoriul municipiului, prin:

- **complexul interfluvial** dintre Arieș și văile Sândulești, Racilor, Fâneața Vacilor, Valea Sărătă (pârâul Sf. Ioan), Valea Florilor, având altitudini cuprinse între 400 - 460 m (Vf.

Rotund 460 m, Porțile de Fier 453 m). Pe această suprafață de eroziune, compusă dintr-o serie de interfluvii, procesele geomorfologice actuale reduc permanent suprafața acestor interfluvii, aici fiind prezente numeroase ravene și torenți, precum și câteva zone cu alunecări.

- **complexul versanților** având expoziții foarte variate și pante cuprinse între 10 și 30%. Procesele erozionale amintite mai sus, pe alocuri foarte active, pun în pericol noi suprafețe agricole, care devin treptat neproductive.
- **complexul de vale** reprezentat de terasele fluviale ale Arieșului și lunca propriu - zisă. Dintre cele 8 nivele altitudinale întâlnite aici, cele mai extinse sunt lunca, cu 1 - 5 m altitudine relativă, terasa a III-a cu 20 - 25 m, terasa a IV-a cu 40 - 45 m, pe malul drept, precum și terasele superioare întâlnite pe malul stâng: terasa Viișoara, cu 75 -80 m, care apare în partea de vest a orașului, în dealul Cetății și se arcuiește pe la nord până la Băile Sărate și terasa a VIII-a , care pornește de la extremitatea sudică a Dealului Turda Nord și se extinde mai mult în vestul municipiului pe dealul Cetății. Un rest al acestei ultime terase se regăsește în perimetrul liceului Agricol.
- **complexul microdepresionar** de eroziune de la Băile Sărate, localizat la contactul dintre culmea interfluvială a Dealului Turda Nord și terasa Viișoara, având o formă ovală după configurația masivului de sare în care succesiv au sculptat atât Arieșul ( la formarea terasei Viișoara), cât și pârâul Aluniș care a evacuat o mare cantitate de materiale. Au urmat procese de tasare și prăbușire după care peste masivul de sare s-au așternut straturi de argilă nisipoasă care protejează masivul

#### • **Clima**

Prin poziția sa geografică, municipiul Turda se încadrează în zona cu cel mai cald climat din județ. Temperatura medie anuală se situează în jurul a 9° C, ca urmare a adăpostirii cauzate de culmile muntoase apropiate.

Climatul de adăpost din culoarul depresionar ce cantonează localitatea se caracterizează printr-o temperatură mai ridicată a aerului, nebulozitate și o cantitate de precipitații mai redusă (doar 500 - 550 mm anual).

O caracteristică importantă a climatului din zona Turda - Câmpia Turzii este prezența foehnului, cu frecvența anuală de 42 de zile. Foehnul are consecințe asupra temperaturii aerului, ridicând media lunară între lunile octombrie - martie și coborând-o în lunile de vară.

Tot datorită foehnului, zilele cu umezeală relativ scăzută sunt mai frecvente ca și cele senine, climatul în întregul culoar Arieș - Mureș fiind mult mai uscat comparativ cu zonele învecinate.

O particularitate importantă a climatului este dată de inversiunile de temperatură foarte frecvente (25 - 30% din zile vara și 60 - 70% iarna). Având durata de 1-3 zile, dar chiar și 10-15 zile consecutive, inversiunile provoacă formarea și stagnarea ceții care înglobează impuritățile emantate de întreprinderile industriale. "Smogul" se acumulează deasupra orașului, în sezonul rece provocând frecvente îmbolnăviri în rândul populației. În ciuda faptului că zona este cea mai caldă comparativ cu restul județului, în timpul inversiunilor temperatura scade puternic, mai ales iarna și la începutul primăverii.

Viteza vântului este mai crescută pe direcțiile nord - vest și nord, atingând 4 -6 m/sec. în medie. Viteza minimă apare pe direcțiile sud - est, est și nord - est, cu numai 2 -3 m/sec. Viteza maximă atinge 24 m/sec. în iulie și coboară la 8 - 10 m/sec. toamna și iarna.

Ceea ce caracterizează însă climatul Turzii este calmul atmosferic foarte frecvent (50 - 60% anual). Iarna, calmul depășește frecvența de 70% din zile, iar vara coboară la 35 - 40%

din zile. Acest aspect este în dezavantajul localității, deoarece potențialul de poluare este de 8 - 10 ori mai crescut decât în regiunile de șes, aerisite.

- **Resurse ale solului și subsolului**

În partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Turda predomină solurile fertile de tip cernoziomic (levigate și carbonatice) bogate în humus, cu reacție slab acidă până la slab alcalină, permițând cultivarea tuturor plantelor de cultură, inclusiv a celor tehnice (sfecclă de zahăr, cânepă, tutun) și a viței de vie.

În lunca Arieșului predomină solurile mult mai fertile comparativ cu cele din nordul teritoriului, majoritatea celor de aici fiind soluri aluvionare, humifere, slab alcaline și lutoase, iar pe terasele Arieșului cele brune humifere, slab acide și lutoase. Aici se poate cultiva cel mai bogat sortiment de plante, inclusiv legumele.

Față de media fertilității terenurilor arabile din județul Cluj, apreciată la 29 de puncte solurile din partea de nord a teritoriului administrativ al municipiului Turda sunt apreciate la 28 de puncte în medie, iar cele din luncă și terase la 48 de puncte, mult peste media județului, ele făcând parte din cea mai fertilă zonă a județului Cluj. Trebuie însă menționat că media fertilității pe țară este de 54 de puncte.

Resursele subsolului de pe teritoriul administrativ al municipiului Turda sunt:

- zăcămintele de sare din zona vechilor saline , a căror rezervă geologică se cifrează la 177 000 000 tone;
- zăcămintul de argilă din cariere Turda, legată prin calea ferată îngustă de fabrica de ciment. Rezervele sunt estimate la 30 000 000 tone;
- balastul din lunca Arieșului, exploatat temporar doar în cariera Poiana (până în 1998);

Se remarcă faptul că majoritatea resurselor de materii prime ale industriei turbene se află pe teritoriul comunelor învecinate:

- Calcarul din cariera Săndulești, folosit la fabricarea cimentului a varului și în industria chimică. Rezerva de calcar este estimată la 300 000 000 tone.
- Gipsul din cariera de la Cheia, comuna Mihai Viteazu, folosit la fabricarea cimentului și ipsosului. Rezerva este estimată la cca. 28 000 000 tone.
- Balastierele de la Moldovenești, Cornești și Mihai Viteazu, dintre care ultimele două sunt în prezent închise.

Pe teritoriul administrativ al municipiului Turda există două zone naturale cu valoare deosebită, declarate zone protejate:

- **Băile Sărate Turda** , situate pe un platou deasupra orașului (50 - 60 m diferență de nivel). Pe lângă microclimatul ferit de vânturi, cu grad de insolație ridicat și temperatura medie anuală de asemenea ridicată, valoarea principală a zonei constă în existența lacurilor sărate care conțin ape și nămoluri cu proprietăți terapeutice deosebite, omologate din acest punct de vedere.
- **Salinele Turda**, constituite dintr-un complex subterancu cavități de mari dimensiuni, legate prin galerii de acces stabile și din 6 lacuri formate în exploatarea vechi prăbușite.

Valoarea zonei constă în microclimatul constant din interiorul cavităților subterane care poate asigura condiții deosebite de tratament al unor afecțiuni respiratorii, prin aerosoli salini, precum și în potențialul balneo - turistic considerabil dat și de ineditul peisajului subteran impresionant din vechile ocne de sare.

Ambele zone sunt valoroase și din punct de vedere științific, prin existența unor plante din specii halofite, unele fiind relict.

În mare parte al terenurilor adiacente râului Arieș sunt în proprietatea Statului Român și reprezintă fond forestier național sub administrația Ocolului Silvic Turda conform avizului ROMSILVA Direcția Silvică Cluj – Ocolul Silvic Turda nr. 2233 din 07.14.2023 și notificarea nr. 2661 din 08.05.2023. O parte din aceste terenuri sunt incluse în cadrul zonei studiate, cum ar fi zona de pădure adiacentă suprafeței de 10ha aflate în proces de decontaminare în proprietatea Primăriei Turda (CF nr. 62887-Turda). Terenurile în proprietatea Statului Român fiind sub administrația Ocolului Silvic Turda nu vor fi afectate de construcții sau de căi de comunicații de orice fel (drumuri, alei sau piste de biciclete).

#### • **Condiții de amplasare a construcțiilor**

Trăsăturile geomorfologice ale teritoriului municipiului Turda conduc la determinarea următoarelor areale cu favorabilitate de construire ridicată:

- Zona de luncă, cu un grad ridicat de favorabilitate pentru amenajări urbanistice, respectând însă normele tehnice în vigoare privind gradul de compresibilitate al rocilor (nisipuri, marno - argile). În acest perimetru pot fi extinse construcțiile în cartierele Primăverii, Central, Turda Nouă și la nivelul terasei de luncă (străzile Traian, Cetatea Romană, Horea, Cloșca, V.Alecsandri).
- Zona terasei Vișoara, cu un grad înalt de favorabilitate, prin caracterul de “bellevue”, dar și prin stabilitatea terenului. Cuprinde Castrul Roman, Dealul Turda Sud, Turda Nouă.
- Zona complexului microdepresionar “Băile Sărate” este favorabilă amenajărilor urbane prin topoclimatul depresionar și prin “bellevue” dar realizarea de construcții este limitată datorită fenomenului de tasare și disoluție, diapiurul fiind “la zi”.
- Zonele cu favorabilitate redusă sau cu risc sunt reprezentate de arealele versanților în cuestă și zonele inundabile, nerecomandate a fi cuprinse în programele de construcții. Acestea sunt: cartierul Opișani, între str. Aviatorilor și Constructorilor, cartierul Poiana între str. Păcii și Arieș, arealele stradale N.Vlahuța - Dealul Viilor, străzile Vânători – Dorobanți - Călărași și Salinelor – Agriculturii.

Din punct de vedere al condițiilor de fundare se delimitează următoarele zone:

- Zona luncii Arieșului și a văii Racilor oferă cele mai bune condiții pentru construcții. În această zonă se poate funda direct în pătura de depozite aluvionare (nisip, pietriș și bolovăniș) cu grosimi variabile. În această zonă nu sunt restricții privind regimul de înălțime a clădirilor. Se va avea însă în vedere că, în cazul depozitelor aluvionare pot apărea, lenticular, orizonturi de nisipuri prăfoase, praf - argiloase, afânate, cu grosimi de 1 - 2,5 m, care necesită un tratament adecvat. Apele subterane prezintă o agresivitate sulfatică foarte slabă și o agresivitate carbonică foarte slabă.
- Zona corespunzătoare conurilor de dejecție și glacisurilor proluviale. Aici, datorită funcționării lor în regim torențial, întâlnim frecvente alternanțe de nisipuri, pietrișuri, rar bolovănișuri, cu argile prăfoase, prafuri și nisipuri prăfoase, cu grad mare de compresibilitate. Amplasarea de construcții și regimul de înălțime se vor stabili după efectuarea studiilor geologice prealabile.
- Zona corespunzătoare platourilor de terase mijlocii și înalte care, prin cuvertura de depozite aluvionare fosilizate, uneori cu o grosime de zeci de metri, pot suporta construcții cu regimuri de înălțime diferite. Disponerea acestor cuverturi aluvionare peste argile și marne cu comportament geotehnic diferit necesită studii geotehnice corespunzătoare pentru fiecare construcție.

- Zone de glacisuri coluvio - proluvio - deluviale, cu frecvente procese de eroziune torențială și alunecări de teren ce afectează atât cuvertura de construcție, cât și roca în loc. Situate spre baza terenurilor în pantă, în aceste areale vom găsi frecvent un amestec de argile remaniate, materiale fin - prăfoase, argilo - prăfoase, nisipuri și rar prundișuri, într-o dispunere haotică.  
Stratificarea lor, ce nu prezintă o continuitate evidentă, face ca apa freatică să capete caracter lenticular, cu frecvente apariții de izvoare și zone de înmlăștinire.  
Aceste zone oferă condiții de amplasare pentru construcții ușoare (P + 1), numai cu studii geotehnice prealabile.
- Zone în care prezența argilelor contractile și a sămburelui de sare din cutele diapire nu oferă condiții bune pentru amplasarea de construcții. În aceste zone, datorită unei circulații haotice a apelor de infiltrație pot să apară reactivări ale alunecărilor de teren pe suprafețe mari. Acolo unde sarea este aproape de suprafață pot apare procese de tasări și prăbușiri.  
Acest areal este impropriu construcțiilor, singurele construcții admise fiind cele cu suprafață portantă mare și greutate mică. Se preferă construcțiile de lemn.

Ansamblul este la sud, respectiv nord de Râul Arieș și se dorește implementarea unor proiecte pentru a pune în valoare potențialul acestei zone de spații verzi, sport și agrement. Relația ansamblului cu râul Arieș va presupune schimbări precum: degajarea spațiului pentru realizarea de faleze, terase, belvedere spre Arieș, etc.

Așa cum rezultă din studiul geotehnic atașat prezentei documentații, terenul studiat este relativ plan și are stabilitatea generală asigurată. Prezența râului Arieș care traversează terenul studiat nu reprezintă un factor de risc de inundații datorită digului de protecție și zonei de protecție în caz de inundații. Conform avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș este obligatorie respectarea zonei de protecție a digului de apărare împotriva inundațiilor existente pe malul drept al r. Arieș, de minim 4 m spre incinta apărată. Pe această zonă de protecție se interzice amplasarea oricăror construcții cu caracter definitiv (inclusiv împrejmuire).

Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu există alte elemente ale cadrului natural care pot interveni în felul în care se urbanizează sau se funcționalizează terenul.

### 2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Zona studiată se află în intravilanul/extravilanul municipiului Turda, în partea de NE a municipiului Turda, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel că amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Nucleu III Turism Urban studiat prin planul urbanistic zonal este format din U.T.R. LI6, VA2, C9, A3, LR3 și va lua în considerare vecinătățile relevante, respectiv: U.T.R.-urile vecine și zona de peste Râul Arieș unde se desfășoară un proiect de ecologizare și există potențial pentru inițierea unui parc dendrologic.

Amplasamentul studiat este alcătuit din numeroase parcele situate atât în intravilan cât și în extravilan, și are o suprafață cumulată de 1.562.249 mp. În prezent, amplasamentul cu investiția care a generat elaborare P.U.Z., identificat prin FC nr. 65464, este liber de construcții și este situat în extravilanul municipiului Turda. Celelalte terenuri care sunt incluse perzentei P.U.Z. au evoluție variată din punct de vedere urbanistic: fie cu reglementari stabilite în



intravilan conform PUG și cu construcții finalizate, fie nereglementate în intravilan sau în extravilina.

În concluzie, terenul studiat este divers și neomogen din punct de vedere urbanistic, zone cu caracter arabil, pașune fiind interpusă cu zone parțial construite, parțial reglementate anterior prin diverse planuri urbanistice. O parte din reglementările instituite anterior se vor păstra, altele vor fi modificate prin reglementările prezentului P.U.Z.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### 2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Rețeaua stradală a municipiului Turda cuprinde următoarele categorii de străzi, clasificate conform legii 37/1975:

- Străzi de categoria II, de legătură, cu 4 benzi de circulație
- Străzi de categoria III, colectoare, cu 2 benzi de circulație
- Străzi de categoria IV, de deservire locală.

Se face precizarea că unele dintre aceste artere de circulație nu au elemente geometrice corespunzătoare categoriei.

În prezent principalul acces pe cvartalul studiat se face din drumul național Târgu Mureș-Turda-Cluj, prin Str. Câmpiei și printr-o serie de drumuri de exploatare care traversează pașunea.

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este dispus pe partea nordică al strazii Campiei, arteră de penetrare în oraș dinspre Câmpia Turzii propusă pentru modernizare și lățire. Suplimentar, accesibilitatea sitului este asigurată din mai multe direcții, cum ar fi pe partea vestică, prin Aleea Plopilor, stada Petru Maior, pe latura nordică prin Aleea Pietroasa sau alte drumuri de exploatare și pe latura estică stada Bistriței, strada Păcii sau diferite drumuri de exploatare în extravilan.

Gabaritele actuale ale străzilor existente, conform reglementărilor de urbanism aprobate și situației existente, sunt următoarele:

- strada Câmpiei – 18,0 m;
- aleea Plopilor – variabil între 12,0 m și 9,0 m și cu pod peste râul Arieș;
- strada Petru Maior – 5,0 m și cu pod peste râul Arieș;
- strada Univers – variabil între 18,0 m și 5,0 m;
- calea Digului – 16,0 m și 5,0 m;
- strada Stadionului – variabil între 12,0 m și 6,0 m;
- strada Salciei – variabil între 12,0 m și 9,0 m;
- strada Morii – 8,0 m;
- strada Margaretelor – variabil între 13,0 m și 8 m;
- strada Berului – 10,0 m;
- strada Vulcan – 7,0 m, strada infundată;

Cele două poduri existente care traversează râul Arieș în cvartalul studiat sunt de capacitate derusă, cu un singur sens de circulație și se află în stare degradată.

Transportul în comun momentul de față se desfășoară doar pe strada Câmpiei prin intermediul unor autobuze.

La ora actuală circulația ciclistă se desfășoară pe aceste strazi existente, fără să fie amenajate piste de biciclete, fiind propusă a fi amenajată în viitor pe străzile din incinta

cvartalului, așa cum rezultă din „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda.

Accesul pietonal mai este posibil de pe strazile existente din zona, de la S, N, V și de pe drumurile de exploatare adiacente terenului în partea de E, însă aceste circulații sunt improvizate, nefiind amenajate trotuare.

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată, se va avea în vedere implementarea cu prioritate a unei soluții pentru viitoarele circulații, mărind și modernizând profilele străzilor existente și adiacente prin extinderea acestora conform „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda.

#### 2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Pentru a facilita accesul în urma implementării noilor proiecte, se vor propune proiecte de infrastructura precum: extinderea rețelei stradale, modernizarea și lărgirea drumurilor existente, modernizarea celor două poduri existente peste râului Arieș și construirea unui nou pod, cu 2 benzi pe sens (devenind artera de legătură între Nucleul III și Nucleul I), drumuri, alei, piste de biciclete, parcaje.

Circulația majoră care vascularizează zona se desfășoară de-a lungul strazii Câmpiei propusă la un prospect stradal generos de 21-24m (cu patru benzi de circulație, câte două pe sens, mărginite de zone verzi, pista de cicliști și circulație pietonală).

Străzile menționate necesită modernizare cu implantarea propunerilor de profile stradale aprobate prin studiile și documentațiile avizate cum ar fi „PLANUL DE MOBILITATE URBANA DURABILA” al Municipiului Turda. Momentan drumurile din zonă sunt în mare parte neasfaltate, zona fiind în plin proces de urbanizare. Trama stradală este definită majoritar prin construirea zonelor locuite și urmează exinderea rețelei stradale în zone noi studiate.

Prioritățile în ceea ce privește circulațiile se consideră cele în asigurarea circulațiilor auto, a celor pietonale și în paralel a celor cicliste.

Prezenta documentație de urbanism se completează cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă și nu afectează vascularizarea circulației din zonă.

## **2.5. SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR / OCUPAREA TERENURILOR**

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din numeroase parcele, cu regimuri juridice diferite, cu categorii de folosință diferite situate atât în intravilanul cât și în extravilanul Municipiului Turda.

#### **Regim juridic**

AMPLASAMENT:	Intravilanul/extravilanul mun. Turda, jud. Cluj;
IDENTIFICAREA IMOBILULUI:	Prin plan de încadrare în zonă, plan de situație vizate O.C.P.I. Cluj, conform extras CF, Mun. Turda

IMOBIL:	Terenuri cu suprafață totală de 156 ha (1.560.820 mp) din care <ul style="list-style-type: none"> <li>- 67 ha (673.351 mp) situat în intravilan;</li> <li>- 78 ha (787.469 mp) situat în extravilan care include suprafața terenului alocat pentru investiția de Aquapark și alte cinci terenuri care vor fi introduse în intravilan;</li> <li>- 10 ha (100,000 mp) suprafață din râul Arieș care este inclus în zona de studiu.</li> </ul>			
<b>TERENURI CARE SE INTRODUC ÎN INTRAVILAN</b>				
NATURA PROPRIETĂȚII	NR. CAD.	SUPRAFAT A	PRORPIETATEA	CONFORM CF NR.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- terenul cu investiția care a generat elaborare P.U.Z.</li> <li>- teren în extravilan care va fi introdus în intravilan</li> </ul>	<b>65464</b>	100 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA cu drept de SUPERFICIE, pe o perioadă de 49 de ani MUNICIPIULUI TURDA	65464 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren în extravilan care va fi introdus în intravilan</li> </ul>	<b>65465</b>	100 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA cu drept de SUPERFICIE, pe o perioadă de 49 de ani MUNICIPIULUI TURDA	65465 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren în extravilan care va fi introdus în intravilan</li> </ul>	<b>66023</b>	30 000 MP	ASOCIAȚIA COMPOSESORATULUI DE PAȘUNAT POIANA	66023 TURDA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- teren parțial în intravilan care va fi introdus în intravilan</li> </ul>	<b>63462</b>	25 000 MP	MUNICIPIULUI TURDA	63462 TURDA

**Regimul economic:**

FOLOSINTA ACTUALA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- terenul cu investiția Aquapark care a generat elaborare P.U.Z. – pășune</li> <li>- alte terenuri incluse în P.U.Z. din extravilan – pășune sau</li> </ul>
--------------------	--

	<p>alte destinații</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alte terenuri incluse în P.U.Z. din intravilan - servicii publice; comerț; turism, sport și agrement, locuințe individuale, locuire colectivă</li> </ul>
DESTINATIA PROPUȘA:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spații verzi, sport și agrement; servicii și comerț; turism, locuire individuală și colective</li> </ul>

**Regimul tehnic:**

Suprafața terenului:

156 ha (1.560.820 mp) situat în intravilanul și extravilanul municipiului Turda din care:

- 68 ha (673.351 mp) situat în intravilan;
- 78 ha (787.469 mp) situat în extravilan, care include suprafața terenului alocat pentru investiția de Aquapark și alte cinci terenuri care vor fi introduse în intravilan, având o suprafață cumulată de 40 ha (406.039mp). Astfel rămâne o suprafață de 381.430mp teren în extravilan care a fost studiat dar nu va fi introdus în intravilan prin prezenta documentație.
- 10 ha (100,000 mp) suprafață din râul Arieș care este inclus în zona de studiu.

Inițiatorul prezentei documentație este MUNICIPIUL TURDA, constituind persoana juridică coordonatoare a celorlalte persoane fizice și juridice proprietare de teren.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul care a generat elaborarea de P.U.Z. fiind un teren viran în extravilan, neurbanizat, cu statut de pașune, parcela este momentan neutilizată și este acoperită de vegetație.

O parte din terenuri care sunt incluse în P.U.Z. sunt libere de construcții, iar în zonele unde există construcții se propune, după caz, schimbarea destinației sau modernizarea clădirilor existente.

Zona cu fond construit definitivat este în partea de nord al cvartalului studiat, dealungul strazii Câmpiei, prin prezenta zonei de servicii și locuințe individuale. În curs de dezvoltare cu construcții se caracterizează zona stadionului prin diferite investiții noi inițiate de Primăria Municipiului Turda cum ar fi Autogara, Sala Polivalentă, Bazinul de Înot Didactic.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Prezența arterei de circulație asigură majoritatea dotărilor necesare de servicii-comerț, dispuse de-a lungul străzii Câmpiei. Alte servicii cum este cea de turism este prezent în interiorul cvartalului având o capacitate redusă.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea siturilor neconstruite fiind în prezent terenuri virane neurbanizate.

În momentul de față zona studiată nu deține suprafețe compacte, amenajate ca spații verzi și loisir. Prin prezenta documentație de PUZ sunt propuse aceste reglementări, adaptate

la nevoile fiecărei funcțiuni propuse. Zone verzi din reglementări anterioare vor fi menținute atât în zona de locuințe cât și în zona de servicii deja mobilate cu construcții.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent zona este deservită de toate utilitățile: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, fiind existente pe strada Câmpiei.

Străzile din interiorul cvartalului sunt parțial deservite de utilități care reprezintă rețeaua de energie electrică, conform avizelor de amplasament de la diferite regi.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent, în marea lor majoritate, categoria de folosință de terenuri arabile, pasuni în intravilan sau extravilan. Nu există terenuri cu caracter de spațiu verde, care să asigure un cadru natural de care trebuie ținut cont în propunerea urbanistică.

În zona de peste Arieș, în partea nordică a râului, se desfășoară un proiect de ecologizare inițiat de Primăria Municipiului Turda.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

### EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Prezența râului Arieș nu influențează investițiile propuse până când sunt respectate zonele de protecție în caz de inundații și integritatea taluzului de protecții conform prevederii avizului de Gospodărire al Apelor cu nr. 336 din 21.12.2022 eliberat de Apele Române - Administrația Bazinală de Apă Mureș.

Nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale.

Nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.

Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

### MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Terenul nu este afectat nici un fel de rețea care traversează pe o direcție parcela.

### EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În cadrul terenului studiat, conform Certificatului de Urbanism nr. 40 din 18.01.2022 în cadrul UTR LR3, în cartierul Poiana există un monument istoric și de arhitectură cod 13B548

reprezentând Biserica Reformată Calvină având zona de proiectie parcela monumentului si cele două adiacente.

Biserica Reformată-Calvină din Turda-Poiana a fost menționată ca așezământ într-o scrisoare de donație în anul 1291 în care era amintită și comunitatea din Poiana. Locul pe care s-a ridicat biserica era unul plin cu apă, stufăriș și mlaștini. Între anii 1320-1370 i-au fost aduse diferite modificări. A funcționat la început ca biserică catolică, iar după anul 1557 a intrat în parohia reformatilor care au reamenajat-o și i-au mărit spațiul. În anul 1789 s-au executat renovări semnificative, însă în anul 1848 a fost devastată. În anul 1997 s-au executat din nou renovări majore. În 2005 numărul credincioșilor era de 1252, fiind luați în considerare și cei din zona Oprișani, iar preotul paroh era Konya Adalbert.

Satul Poieni a făcut parte din al șaptelea scaun secuiesc, scaunul Arieșului, format în ultimele decenii ale secolului al XIII-lea, pe teritoriul regal aparținând comitatului Turzii. Prima menționare a localității se află chiar în diploma privilegieră din 1291 a secuilor arieșeni (Polanteluk). În 1334 satul este menționat cu numele Palyn. Satul Poieni în anul 1966 a fost încorporat în orașul Turda. Fosta localitate se întinde lângă drumul național dintre Turda și Câmpia Turzii, astăzi centrul satului fiind indicat de biserica reformată. Biserica reformată a fost pustiită cel mai grav de către răsculații români în 1848. Arhiva bisericii nu s-a păstrat, deci - în afara din cele obținute din literatura de specialitate - nu posedăm informații despre evoluția clădirii în epoca modernă. Renovată cu erori de intervenție în 1997.

#### EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Potențialul turistic este unul incontestabil prezentat prin capitolele anterioare. Necesitatea construcțiilor noi hoteliere în apropierea centrului de sport și agrement apare atât din punct de vedere al turismului cu caracter de odihnă, educațional cât și cel balnear.

Prin prezenta documentație se va asigura dezvoltarea durabilă al Nucleului Turism Urban III, cuprinzând elementele de potențial recreativ și de loisir urban.

### **2.7. OPȚIUNI ALE POPULATIEI.**

Investițiile propuse sunt oportune și favorabile întregii comunități, prin asigurarea unor spații verzi de calitate, sport și agrement, cât și alte funcțiuni care să pună în valoare zona studiată.

Terenul studiat este proprietate privată și publică, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii mixte: agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire.

Primăria Municipiului Turda, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor operate în ultimii ani în zonă. Zona studiată este în curs de reglementare din punct de vedere urbanistic, având categorii funcționale mixte de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire.

Prezenta documentație are ca obiect urbanizarea terenului studiat și modificarea unor reglementări stabilite anterioare, propunând realizarea unui ansamblu de construcții pentru agrement, sport și recreere, servicii hoteliere, servicii-comerț, locuire și amenajări peisagere și de loisir. Prin prezenta documentație se propun dezvoltarea a mai multor zone distincte: zona de agrement-recreere și sport, zona de spații verzi-parc-loisir, zona de servicii turistice, zona mixtă de locuințe individuale și servicii-comerț, zona de locuințe colective.

### **3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL ÎN VIGOARE**

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

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Pe amplasament elementul al cadrului natural reprezintă râul Arieș care traversează terenul studiat pe direcția vest-est și al cărei prezențe se dorește a fi pus în valoare. Terenurile de la sud, respectiv nord de Râul Arieș vor fi menținute pentru a fi puse în valoare ca spații verzi de agrement, loisir, recreere. Dealungul râului Arieș se mențin zone verzi amenajate peisager pentru recreere și loisir prin faleze, terase, promenade, amenajări urbane specifice pentru a pune în valoare malurile râului.

În zona de nord al Râului Arieș, accesibil prin strada Petru Maior și prin podul existent menținut, teren aflat în procedura de decontaminare, ecologizare, fiind în proprietatea Statului Român și în administrația Ocolului Silvic Turda se propune o posibilă dezvoltare ca spații verzi prin realizarea unui parc dendrologic.

Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate aferent zonelor funcționale distincte, asigurând un balans între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Referitor la trama majoră autoritatea publică are în derulare un proiect pentru strada Câmpiei prin care se propune modernizarea și lărgirea profilului stradal.

Este propus dezvoltarea coridorului de mobilitate integrată în zona de est - str. Câmpiei. Proiectul va cuprinde acțiuni integrate pentru modernizarea facilităților destinate pietonilor, bicicliștilor, transportului în comun și auto, astfel:

- extinderea carosabilului la 4 benzi (2 benzi pe sens)
- amenajarea de piste de biciclete
- modernizarea trotuarelor
- modernizarea stațiilor de așteptare transport în comun
- introducerea sistemului de management inteligent al traficului
- amplasarea stației de închiriere biciclete (o stație).

Trama secundară propusă prin prezenta documentație se va modifica / extinde astfel:

- Prin prezenta documentație se prevede o nouă bretea de legătura cu profil transversal de 16m, din strada Câmpiei de la sensul giratoriu de langa complexul comercial Metro-MERE-YSK și va asigura legătura directă către Salina Turda.
- Legătura în partea de nord-vest va fi asigurată prin strada Constructorilor care prin profilul de 12m propus va deveni axa turistică vestică al zonei.
- Cele două poduri existente peste râul Arieș sunt propuse spre lărgire și modernizare.
- Toate drumurile existente vor fi largite la un profil transversal de minim 12m (cu câte două benzi de circulație, trotuare, zone verzi de aliniament).
- Pe digul existent al râului Arieș se propune un culoar de legatură velo și pietonal între Nucleul II și Nucleul III turistic. Această pistă de biciclete prin profilul transversal de 16m, incluzând piste de biciclete propuse, face legătura cu alte funcțiuni în cadrul cvartalului studiat.
- Terenurile de fond forestier fiind în administrația Ocolului Silvic Turda nu vor fi afectate cu cai de comunicații.

Asigurarea necesarului de locuri de parcare se va realiza exclusiv pe terenurile deținute de proprietarii investițiilor conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă. Accesul auto și pietonal se vor realiza din străzile existente lărgite, modernizate și din străzile nou propuse.

În cadrul acestei documentații urbanistice, propunerile de modernizare a circulației au vizat adaptarea pe de-o parte a situației existente și pe de altă parte a situației propuse prin precedentele planuri urbanistice avizate, astfel încât acestea să se conformeze situației urbanistice propuse.

Toate intervențiile propuse legat de circulație, modernizări, lărgiri de drum, străzi cu profile nou propuse, etc. se va face baza unui proiect tehnic de specialitate rutieră.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### 3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone alocate construcțiilor cu funcțiuni de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire;
- zonificarea optimă a terenului, pentru realizarea funcțiilor dorite dar și pentru crearea unui climat urbanistic favorabil;
- stabilirea obiectivelor nou propuse și a disponibilităților de amplasament;
- organizarea circulației și amenajarea domeniului public;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă.

Pentru amplasamentul studiat se propune o zonă de “funcțiuni mixte: de agrement-recreere-sportive, zone de spații verzi amenajate, zone de comerț, servicii, turism și de locuire”. Funcțiunile vor fi distribuite în mai multe subzone, fiecare cu reglementări caracteristice. În acest sens, terenul studiat va fi zonificat astfel:



- zona de locuire colectivă propusă cu acces din strada Univers – LI6-LC1 si LI6-LC2;
- zona de comert-servicii reglementat anterior, cu acces din strada Univers – LI6-SC
- zona de turism existent (pensiunea Pelican) propusă pentru extindere și modernizare – A2-T1;
- zona de servicii – comerț propusă cu acces din strada Stadionului – A2-SP;
- zona de recreere și sport accesibil din strada Stadion cu: stadion, sala polivalentă, bazin de înot didactic, terenuri de sport – cu funcțiunea de spații verzi, sport și agrement - A2-AS1;
- zona de funcțiuni mixte locuțe individuale și servicii-comerț adiacent stada Salciei și strada Stadionului – A3-LIC;
- zone spații verzi între stada Stadionului și strada Câmpiei – LR3-ZV;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent stazii Stadionului și strada nou propusă – A2-T2, A2-T3 (cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri);
- zona de agrement și sport adiacent străzii nou propuse – cu funcțiunea de Aquapark și Bazin de inot pentru competitii – A2-AS2 si A2-AS3;
- zona cu servicii de turism propus – hoteluri adiacent stazii nou propusă – A2-T4
- zona de locuințe individuale pe program social adiacent strada Margaretelor – A3-LS;
- zona spații verzi dealungul râului Arieș – vor deveni spații verzi amenajate peisager pentru recreere, promenadă și loisir – ZVA-MA.

Terenurile de fond forestier fiind în administratia Ocolului Silvic Turda, având ca proprietart Statul Român conform avizului nr. 6840 / 18.04.2023 si notificarea nr. 2661 din 08.05.2023 nu vor fi introduse in intravilan și nu vor fi reglementate.

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

### 3.5.2 Indici urbanistici

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

Astfel vor fi următoarele reglementări obligatorii pe funcțiuni:

**U.T.R. LI6** - zona locuințe colective cu funcțiuni complementare  
– având suprafața de teren alocat 79.049mp

**subzona LI6-LC1** - zona locuinte colective si functiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+10E

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 3,6

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 40,00m

**subzona LI6-LC2** - zona locuinte colective și funcțiuni complementare

Regim de înălțime maxim S/D+P+8E

P.O.T. max = 40%  
C.U.T. max = 2,8  
Spații verzi: minim 20%  
Hmax = 34,00m

**U.T.R. A2** – zona de turism, agrement, sport

– având suprafața de teren alocat 447.475mp din care 222.615mp in intravilan si 230.000mp prin prezenta documentatie se va introduce in intravilan (terenuri identificate prin nr. cad. 65464, nr. cad. 65465, nr. cad. 66023).

**subzona A2-T1** - zona turism existent (Pensiunea Pelican)

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E  
P.O.T. max = 30%  
C.U.T. max = 1,5  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 20,00m

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

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E  
P.O.T. max = 70%  
C.U.T. max = 1,2  
Spații verzi: minim 15%  
Hmax = 12,00m

**subzona A2-AS1** - zona de agrement-sportiv propus pentru extindere și modernizare

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E  
P.O.T. max = 20%  
C.U.T. max = 1,8  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 18,00m

**subzona A2-T2, A2-T3** - zona turism propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+R/M  
P.O.T. max = 35%  
C.U.T. max = 2,2  
Spații verzi: minim 30%  
Hmax = 28,00m

(cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

**subzona A2-AS2, A2-AS3** - zona de agrement-sportiv propus (terenuri identificate prin nr. cad. 65464, nr. cad. 65465)

Regim de înălțime maxim S/D+P+4E  
P.O.T. max = 25%  
C.U.T. max = 1,2  
Spații verzi: minim 30%

Hmax = 28,00m

**subzona A2-T4** - zona turism propus (teren identificat prin nr. cad. 66023)

Regim de înălțime maxim S/D+P+6E+Er/M

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max = 2,2

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 28,00m

**U.T.R. LR3** – zonă de locuințe individuale de tip rural cu construcții finalizate  
– având suprafața de teren alocat 198.732mp

**subzona LR3-ZV** - zona de spații verzi amenajate propus

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T. max = 0,05

Hmax = 5,00m

**U.T.R. C9** – zona comerț servicii cu construcții finalizate  
– având suprafața de teren alocat 85.101mp

**U.T.R. A3**

– având suprafața de teren alocat 99.033mp rezultat prin introducerea în intravilan al terenului nr. cad. 63462 și transferarea terenurilor din UTR A2

**subzona A3-LIC** - zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii-comerț, activități agricole) propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,2

Spații verzi: minim 30%

Hmax = 14,00m

**subzona A3-LS** - zona de locuințe prin program social propus

Regim de înălțime maxim S/D+P+2E+Er/M

P.O.T. max = 40%

C.U.T. max = 1,4

Spații verzi: minim 20%

Hmax = 14,00m

**U.T.R. ZVA-MA** - zona spații verzi dealungul râului Arieș

– având suprafața de teren alocat 70.000mp, identificat prin nr. cad. 62887 și zona de râul Arieș care este inclus în studiu cu suprafața de 100.000 mp

Regim de înălțime maxim PARTER

P.O.T. max = 5%

C.U.T. max = 0,05

Hmax = 5,00m  
 (cu observatia ca terenurile din extravilan trebuie introduse in intravilan si prezenta reglementare este o recomandare pentru aceste terenuri)

Retragerile față de limitele de laterale și posterioare ale parcelei – conform planșei nr.04-A – Reglementări urbanistice, cu respectarea Codului Civil.

<b>Bilanț teritorial :</b>		<b>- Situația existentă -</b>		<b>- Situația propusă -</b>	
		<b>(mp)</b>	<b>%</b>	<b>(mp)</b>	<b>%</b>
<b>Teren studiat</b>		<b>1.560.820</b>	<b>100</b>	<b>1.560.820</b>	<b>100</b>
râul ARIEȘ - zona care intră în studiu		100.000	6,41	100.000	6,41
INTRAVILAN în suprafața de 673.351mp	<b>U.T.R. LI6</b>	79.049	5,06	79.049	5,06
	<b>U.T.R. C9</b>	85.101	5,45	85.101	5,45
	<b>U.T.R. A2</b>	222.615	14,26	447.475	28,67
	<b>U.T.R. LR3</b>	198.732	12,73	198.732	12,73
	<b>U.T.R. A3</b>	87.854	5,63	99.033	6,35
EXTRAVILAN în suprafața de 787.469mp	propus de a fi introdus în INTRAVILAN	236.039	15,13	0	0
	EXTRAVILAN studiat	551.430	35,33	551.430	35,33

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

**Alimentarea cu apa** – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

**Canalizare** – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

**Alimentarea cu energie electrica** – se va realiza racord la rețeaua existentă.

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

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului.

#### 3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajera din incintă colectează apele uzate de la toate punctele de consum din incintă și le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descărcate printr-un racord la rețeaua de canalizare stradală a Municipiului Turda.

Evacuarea apelor uzate și menajere – se va face prin extinderea rețelelor existente din zonă și prin racordarea investițiilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale – apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor cu alta destinație decât cea de locuință și de pe suprafețele betonate sunt colectate în separatoare de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție, astfel pot fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute sau pot fi deversate în Raul Aries. După extinderea branșamentului la rețeaua de canalizare a localității, apele pluviale vor fi pompate în rețeaua publică de canalizare.

#### 3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșuri la fiecare investiție aparte, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de aprovizionare în partea de servicii-comerț, hotelier, agrement-sportiv, iar în partea de locuire va fi în proximitatea căilor de circulații.

#### 3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi

Fiecare subzonă funcțională este prevăzut cu spații verzi minime raportate la suprafața terenului și specificul funcțional al programului propus.

În afara de aceste zone funcționale sunt prevăzute spații verzi plantate, amenajate peisager de tip loisir dealungul râului Arieș și în fața stadionului existent.

În perimetrul spațiului verde amenajat în zona de locuințe se va amplasa spații de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Locul de joacă pentru copii va fi o suprafață compactă și se va dimensiona conform legislației în vigoare.

#### 3.7.4. Protecția împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

Realizarea investiției este oportună și importantă pentru zona în care se află amplasamentul, în concluzie propunem avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu dezvoltările urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- respectarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, Strategia Integrată de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Turda și încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Turda.

ORADEA, august 2024

SPECIALIST RUR ,  
ARH. TIVADAR I. DANIEL

