

Nr. proiect/data: 1A4/04.08.2023
 Avizat
 Compartiment Relația cu Consiliul Local
 Jr. Adrian Vana

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

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobare P.U.Z./R.L.U. IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj,

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

În baza Avizului de Oportunitate emis de Primăria Turda nr.11/22.08.2022,

Având în vedere Raportul S.U.A.T.C. nr. 4035/437 din 03.02.2023

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

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu completări și modificări ulterioare și în baza Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completări și modificări ulterioare;

În temeiul art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ și a Regulamentului de funcționare al Consiliului Local,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă P.U.Z./R.L.U. IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/C.T.A.T.U. nr.8 din 23.03.2023 și a Raportului de informare și consultare a publicului cu nr. 4035/437 din 03.02.2023, pe terenul intravilan proprietate privată societate comercială, cu C.F.E. 65399 -Turda, în suprafață de S=1.353mp, teren liber de construcții, cu următoarele funcțiuni și indicatori urbanistici după cum urmează :

Se aproba modificarea funcțiunii zonei studiate din UTR C12 – locuințe individuale de tip urban și dotări aferente, industrie și servicii în UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel în vederea construirii investiției : imobil cu funcțiuni mixte – birouri, dotări, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, spații cazare tip hotel.

Regim înălțime: Clădirea propusă are regim de înălțime maxim S+P+7+2ER

Retrageri propuse pentru zona de constructibilitate:

- limita proprietate sud - în aliniamentul străzii Ștefan cel Mare

- limita de proprietate nord-vest - către dig protecție mal râu Arieș cu respectarea distanței de 3m față de limita vestică spre digul de protecție
- limita de proprietate est – H/2 din înălțimea clădirii propuse fără a lua în calcul etajele retrase la unghi de 45 grade față de perimetrul exterior al construcției
- Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform normativului P118/1999

Accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se propune direct din str. Ștefan cel Mare. Parcarea este la nivelul subteran. Necesarul de locuri de parcare - Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m. Se prevăd și un număr de 12 locuri de parcare la nivelul solului.

Indici propuși: pentru UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel:

POT max=70%-nu se modifică față de PUG, CUT max=3,00

Sc=950mp, Sd=4300mp

Spații verzi: min 20%

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%

- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

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

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Hmax=33,00m

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor

- se vor prevedea locuri de joacă pentru copii

- se vor respecta prevederile OMS 119/2014 - ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure 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. (2) 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 respectarea prevederii de la alin. (1).

Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m

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

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL
al municipiului TURDA,**

Jr. Mărginean Elena Mihaela

R O M A N I A
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
P R I M A R I A
SERVICIUL URBANISM , AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI CADASTRU
Nr. 4035/437 din 03.02.2023

RAPORT

privind

PUZ/RLU - P.U.Z./RLU - IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ŞI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ştefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj,

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind PUZ/RLU – P.U.Z./RLU - IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ŞI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANŞAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ştefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj,

INIȚIATOR: Primarul municipiului Turda, Cristian Octavian Matei

DATE DESPRE IMOBIL: – *situația juridică: situația juridică teren intravilan* categorie de folosință arabil cu nr.cad.el.65399, S=1353,00 mp, înscris în C.F.E. Turda nr. 65399, proprietatea privată a societății SC BAGGER AGREGATE SRL în cotă 1/1 cu titlu de drept de cumpărare.

cu următoarele condiții

Inițiator: persoană juridică, SC BAGGER AGREGATE SRL

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu intravilan aflat în UTR C12 cu vecinătăți:

- la est - teren intravilan proprietate privată
- la sud - str. Ştefan cel Mare
- la nord - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieş, domeniu public
- la vest - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieş, domeniu public

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R. C12 localizare: între zona industrială și cartier Opișani; **delimitări:** calea ferată, str. Putna, str. Ştefan cel Mare, râul Arieş, limita sudică a S.C. Electroceramica S.A. și S.C. Mecanica S.A.; **funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban; **funcțiuni complementare:** dotări de interes public, industrie, servicii; **disponibilități de teren:** teren dens construit; **caracteristicile fondului construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră; **elemente protejate:** zonă arheologică: orașul roman Potaissa(CJ-I-s-A-07210.03) și orașul medieval Turda(CJ-I-m-A-07210.01); **reglementări propuse-permisiuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru extinderi, modificări și reparații ale construcțiilor existente; se pot autoriza construcții sociale, sedii de firme, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe de serviciu la etajele superioare ; **restricții:** toate construcțiile noi și amenajările aferente spațiului public 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; se instituie zona de protecție a C.F. pe fâșia de teren cu lățimea de 100m măsurată de la limita parcelei cadastrale c.f.; se instituie zona de protecție a R. Arieş pe fâșia de teren cu lățimea de 3m măsurată de la bază taluz dig.

indici de control: H minim = 2 niveluri, H maxim = 4 niveluri; P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 0,8.

Zona este grevată: -.

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

Funcțiune: Se aproba modificarea funcțiunii zonei studiate din UTR C12 – locuințe individuale de tip urban și dotări aferente, industrie și servicii în UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel în vederea construirii investiției : imobil cu funcțiuni mixte – birouri, dotări, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, spații cazare tip hotel.

Amplasament: Terenul care este obiectul studiului de oportunitate este o parcelă de colț pe care se propune o clădire care dorește să marcheze acest aspect printr-un accent volumetric și de înălțime potrivit cu funcțiunea propusă și care poate „da tonul” pentru restructurarea și dezvoltarea vecinătăților din fosta platformă industrială, devenind punctul de pornire pentru un front continuu de-a lungul str. Ştefan cel Mare.

Valorificarea relației cu malul râului Arieş prin deschiderea propunerii către acesta cu spații verzi, loc de joacă, loc de odihnă, împrejmuire dublată cu gard viu, terase, etc, propunerea unei promenade de-a lungul digului coroborată cu propunerile PMUD Turda și alte proiecte de mobilitate aflate în curs de elaborare.

S-a adoptat soluția cu păstrarea unei distanțe spre vecinul din est de H/2 din înălțimea clădirii propuse marcând astfel punctual terminarea unui viitor front continuu aliniat la str. Ștefan cel Mare recomandată în ședințele anterioare ale comisiei CTATU.

Regim înălțime: Clădirea propusă are regim de înălțime maxim **S+P+7+2ER**

Retrașeri propuse pentru zona de construibilitate:

- limita proprietate sud - În aliniamentul străzii Ștefan cel Mare
- limita de proprietate nord-vest - către dig protecție mal râu Arieș cu respectarea distanței de 3m față de limita vestică spre digul de protecție
- limita de proprietate est – H/2 din înălțimea clădirii propuse fără a lua în calcul etajele retrase la unghi de 45 grade față de perimetrul exterior al construcției
- Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform normativului P118/1999

Accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se propune direct din str. Ștefan cel Mare. Parcarea este la nivelul subteran. Necesarul de locuri de parcare - Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m. Se prevăd și un număr de 12 locuri de parcare la nivelul solului.

Indici propuși: pentru **UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel:**

POT max=70%-nu se modifică față de PUG, CUT max=3,00

Sc=950mp, Sd=4300mp

Spații verzi: min 20%

Indicii propuși se încadrează în prevederile L350 astfel:

Conf. ART. 32*) *art.(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

*(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii și altele asemenea.***

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

- regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%

- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

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

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Hmax=33,00m

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor

- se vor prevedea locuri de joacă pentru copii

- se vor respecta prevederile OMS 119/2014 - ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure 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. (2) 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 respectarea prevederii de la alin. (1).

Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m

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

PROPUNERE SERVICIU U.A.T.: se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T.: P.U.Z/RLU.- IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

cu următorii indici urbanistici: - regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%,- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

Arhitect Șef,
arh. Soran Chevereșan



ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FĂNTĂNA



REFERAT DE APROBARE

Obiectul prezentului proiect de hotărâre constă în aprobarea **P.U.Z./RLU - IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj,

DATE GENERALE: *situația juridică teren intravilan* categorie de folosință arabil cu nr.cad.el.65399, S=1353,00 mp, înscris în C.F.E. Turda nr. 65399, proprietatea privată a societății **SC BAGGER AGREGATE SRL** în cotă 1/1 cu titlu de drept de cumpărare.

cu următoarele condiții

Inițiator: persoană juridică, **SC BAGGER AGREGATE SRL**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriul intravilan aflat în **UTR C12** cu vecinătăți:

- la est - teren intravilan proprietate privată
- la sud - str. Ștefan cel Mare
- la nord - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public
- la vest - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R. C12 *localizare:* între zona industrială și cartier Oprișani; *delimitări:* calea ferată, str. Putna, str. Ștefan cel Mare, râul Arieș, limita sudică a S.C. Electroceramica S.A. și S.C. Mecanica S.A.; *funcțiunea dominantă:* locuințe individuale de tip urban; *funcțiuni complementare:* dotări de interes public, industrie, servicii; *disponibilități de teren:* teren dens construit; *caracteristicile fondului construit existent:* regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră; *elemente protejate:* zonă arheologică: orașul roman Potaisa(CJ-I-s-A-07210.03) și orașul medieval Turda(CJ-I-m-A-07210.01); *reglementări propuse-permisiuni:* se pot elibera certificate de urbanism pentru extinderi, modificări și reparații ale construcțiilor existente; se pot autoriza construcții sociale, sedii de firme, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe de serviciu la etajele superioare; *restricții:* toate construcțiile noi și amenajările aferente spațiului public 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 funcțiilor publice; se instituie zona de protecție a C.F. pe fâșia de teren cu lățimea de 100m măsurată de la limita parcelei cadastrale c.f.; se instituie zona de protecție a R. Arieș pe fâșia de teren cu lățimea de 3m măsurată de la bază taluz dig.

indici de control: H minim = 2 niveluri, H maxim = 4 niveluri; P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 0,8.

Zona este grevată: -.

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

Funcțiune: Se aproba modificarea funcțiunii zonei studiate din **UTR C12 – locuințe individuale de tip urban și dotări aferente, industrie și servicii în UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel în vederea construirii investiției : imobil cu funcțiuni mixte – birouri, dotări, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, spații cazare tip hotel.**

Amplasament: Terenul care este obiectul studiului de oportunitate este o parcelă de colț pe care se propune o clădire care dorește să marcheze acest aspect printr-un accent volumetric și de înălțime potrivit cu funcțiunea propusă și care poate „da tonul” pentru restructurarea și dezvoltarea vecinătăților din fosta platformă industrială, devenind punctul de pornire pentru un front continuu de-a lungul str. Ștefan cel Mare.

Valorificarea relației cu malul râului Arieș prin deschiderea propunerii către acesta cu spații verzi, loc de joacă, loc de odihnă, împrejmuire dublată cu gard viu, terase, etc, propunerea unei promenade de-a lungul digului coroborată cu propunerile PMUD Turda și alte proiecte de mobilitate aflate în curs de elaborare.

S-a adoptat soluția cu păstrarea unei distanțe spre vecinul din est de H/2 din înălțimea clădirii propuse marcând astfel punctual terminarea unui viitor front continuu aliniat la str. Ștefan cel Mare recomandată în ședințele anterioare ale comisiei CTATU.

Regim înălțime: Clădirea propusă are regim de înălțime maxim **S+P+7+2ER**

Retrageri propuse pentru zona de construibilitate:

- limita proprietate sud - În aliniamentul străzii Ștefan cel Mare
- limita de proprietate nord-vest - către dig protecție mal râu Arieș cu respectarea distanței de 3m față de limita vestică spre digul de protecție
- limita de proprietate est – H/2 din înălțimea clădirii propuse fără a lua în calcul etajele retrase la unghi de 45 grade față de perimetrul exterior al construcției

- Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform normativului P118/1999

Accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se propune direct din str. Ștefan cel Mare. Parcarea este la nivelul subteran. Necesarul de locuri de parcare - Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m. Se prevăd și un număr de 12 locuri de parcare la nivelul solului.

Indicii propuși: pentru UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel:

POT max=70%-nu se modifică față de PUG, CUT max=3,00

Sc=950mp, Sd=4300mp

Spații verzi: min 20%

Indicii propuși se încadrează în prevederile L350 astfel:

Conf. ART. 32*) art.(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

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

- regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%

- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

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

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Hmax=33,00m

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor

- se vor prevedea locuri de joacă pentru copii

- se vor respecta prevederile OMS 119/2014 - ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure 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. (2) 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 respectarea prevederii de la alin. (1).

Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m.

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

PROPUNERE: se propune avizarea se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T.: P.U.Z/RLU.- IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

cu următorii indici urbanistici: - regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%,- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

PRIMAR,
Cristian Octavian MATEI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA TURDA



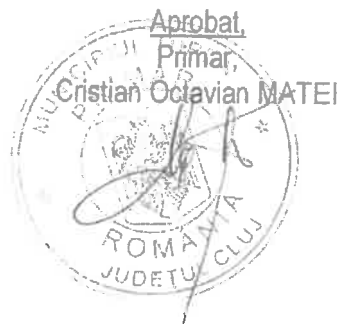
REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

ANEXA nr.3

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA



Ca urmare a cererii adresate de *1) **SC BAGGER AGREGATE SRL** cu domiciliul/sediul *2) în municipiul Cluj-Napoca, cod poștal -, str. Prof. Tudor Ciortea, nr. 42, etaj IV. bl.-, sc. A, ap.81, telefon/fax 0747596046, e-mail -, înregistrată la nr. 18375/217 din 23.06.2022

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

**AVIZUL DE OPORTUNITATE / INIȚIERE/
Nr. 11/ 22.08.2022,**

actualizează avizul de oportunitate nr.1/21.01.2022 și nr.10/16.11.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE, HOTEL, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.07.2022,

generat de imobilele *4) teren intravilan categorie de folosință arabil cu nr.cad.el.65399, S=1353,00 mp, înscris în C.F.E. Turda nr. 65399, proprietatea privată a societății **SC BAGGER AGREGATE SRL** în cotă 1/1 cu titlu de drept de cumpărare, cu următoarele condiții:

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, imobilul aparține teritoriului intravilan cu suprafața totală de 1353,00mp situat în municipiul Turda, în zona centrală a fostei platforme industriale, delimitat de proprietăți particulare la nord-est, de digul de apărare contra inundațiilor Râului Arieș la nord-vest și de str. Ștefan cel Mare la sud. Locul vechii clădiri cu etaj cu alura urbană din epoca monarhiei, lăsată în paragină a fost curățat, creând astfel amplasamentul de față., cu vecinătăți:

- la est - teren intravilan proprietate privată
- la sud - str. Ștefan cel Mare
- la nord - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public
- la vest - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R. C12 localizare: între zona industrială și cartier Opișani; **delimitări:** calea ferată, str. Putna, str. Ștefan cel Mare, râul Arieș, limita sudică a S.C. Electroceramica S.A. și S.C. Mecanica S.A.; **funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban; **funcțiuni complementare:**

dotări de interes public, industrie, servicii; **disponibilități de teren:** teren dens construit; **caracteristicile fondului construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră; **elemente protejate:** zonă arheologică: orașul roman Potaissa(CJ-I-s-A-07210.03) și orașul medieval Turda(CJ-I-m-A-07210.01); **reglementări propuse-permisiuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru extinderi, modificări și reparații ale construcțiilor existente; se pot autoriza construcții sociale, sedii de firme, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe de serviciu la etajele superioare ; **restricții:** toate construcțiile noi și amenajările aferente spațiului public 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; se instituie zona de protecție a C.F. pe fâșia de teren cu lățimea de 100m măsurată de la limita parcelei cadastrale c.f.; se instituie zona de protecție a R. Arieș pe fâșia de teren cu lățimea de 3m măsurată de la bază laluz dig.

indici de control: H minim = 2 niveluri, H maxim = 4 niveluri; P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 0,8.

2.1 Propunerile P.U.Z. :

Funcțiune: Se propune modificarea funcțiunii zonei studiate din **UTR C12 – locuințe individuale de tip urban și dotări aferente, industrie și servicii în UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, servicii cazare tip hotel** în vederea construirii investiției : **imobil cu funcțiuni mixte – birouri, dotări, servicii, spații cazare tip hotel** și studierea organizării urbanistice și arhitecturale a vecinătății pentru o viitoare dezvoltare și restructurare a acestei zone cu potențial nevalorificat încă.

Amplasament: Terenul care este obiectul studiului de oportunitate este o parcelă de colț pe care se propune o clădire care dorește să marcheze acest aspect printr-un accent volumetric și de înălțime potrivit cu funcțiunea propusă și care poate „da tonul” pentru restructurarea și dezvoltarea vecinătăților din fosta platformă industrială, devenind punctul de pornire pentru un front continuu de-a lungul str. Ștefan cel Mare.

Valorificarea relației cu malul râului Arieș prin deschiderea propunerii către acesta cu spații verzi, loc de joacă, loc de odihnă, împrejmuire dublată cu gard viu, terase, etc, propunerea unei promenade de-a lungul digului coroborată cu propunerile PMUD Turda și alte proiecte de mobilitate aflate în curs de elaborare.

S-a adoptat soluția cu calcan spre vecinul din est pentru posibilitatea alipirii ulterioare a construcției vecine și crearea unui viitor front continuu aliniat la str. Ștefan cel Mare recomandată în ședințele anterioare ale comisiei CTATU.

Regim înălțime: Clădirea propusă are regim de înălțime maxim **S+P+7** prin turnul propus, restul corpurilor maxim P+3

Retrașeri propuse pentru zona de construibilitate:

- În aliniamentul străzii Ștefan cel Mare
- Pe limita de proprietate nord-vest către dig protecție mal râu Arieș cu respectarea distanței de 3m față de limita vestică spre digul de protecție
- 22 m față de limita nord
- Pe limita de proprietate est cu perete tip calcan
- Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform normativului P118/1999

Accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se propune direct din str. Ștefan cel Mare. Parcarea este la nivelul subteran. Necesarul de locuri de parcare conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat.

Indici propusi: pentru **UTR C12M– zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, servicii cazare tip hotel:**

POT max=70%-nu se modifică față de PUG, CUT max=3,00

Sc=950mp, Sd=4300mp

Spații verzi: min 20%

Indicii propuși se încadrează în prevederile L350 astfel:

Conf. ART. 32*) art.(7) *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

(8) *Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituiri de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii și altele asemenea.***

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

- regim de înălțime: - maxim 8 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism:

- P.O.T. max.= 70%

- C.U.T. max.= 3,0

Spațiile verzi conf. prescripției H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%

Toate costurile aferente investiției propuse vor cădea în sarcina investitorului și a beneficiarului.

Se vor reprezenta pe planșa reglementări și următoarele elemente: zone și subzone functionale propuse cu suprafețele aferente, zone și subzone functionale existente în vecinătate, eventualele zone de protecție, precizarea funcțiilor pentru obiectivele cuprinse în zona studiată, bilanțul teritorial propus, aliniamente, retrașeri, zone de construibilitate, indicii urbanistici propusi și cei maximi admiși, capacități maxime utilizatori, număr parcaje, S spații verzi minime și propuse, H propus și H maxim, profilele drumurilor, conform GM 10-2000 emis de MLPAT.

4. Dotările de interes public necesare: alei de acces cu minim 2 benzi de circulație, trotuare și parcaje, construcții utilitare după caz de energie electrică și gaze naturale, precum și drumul de întreținere de la baza taluzului digului de apărare contra inundațiilor prevăzut conform legii

5. Capacitățile de transport admise: Conform normelor specifice în vigoare aferente serviciilor de aprovizionare, excluzând vehiculele grele în funcție de capacitatea propusă.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr.209 din 16.06.2022

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

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

8. Condiția de avizare oportunitate P.U.Z. :

Beneficiarul și investitorul vor suporta toate cheltuielile privind realizarea investiției inclusiv infrastructura de transport și prelungirea rețelelor tehnico-edilitare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 209 din 16.06.2022, emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 29,0 lei, conform chitanței nr. 31769 din 23.06.2022.

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

Arhitect-șef,
Sorani CHEVEREȘAN



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNĂ



SC-4ex.

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

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65399 Turda

Cod verificare
100150993154



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Turda, Str Stefan Cel Mare, Nr. 1, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65399	1.353	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
26173 / 23/06/2021		
Act Notarial nr. 654-ACT DE COMASARE, din 22/06/2021 emis de Munteanu Ovidiu n NP;		
B1	Se infiinteaza cf. 65399 a imobilului cu nr. cad. 65399/Turda ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.54058\cf.54058; -- nr.cad.63204\cf.63204;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE: cu titlu anterior de drept cumpărare și aliire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BAGGER AGREGATE SRL, CIF:32445686	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

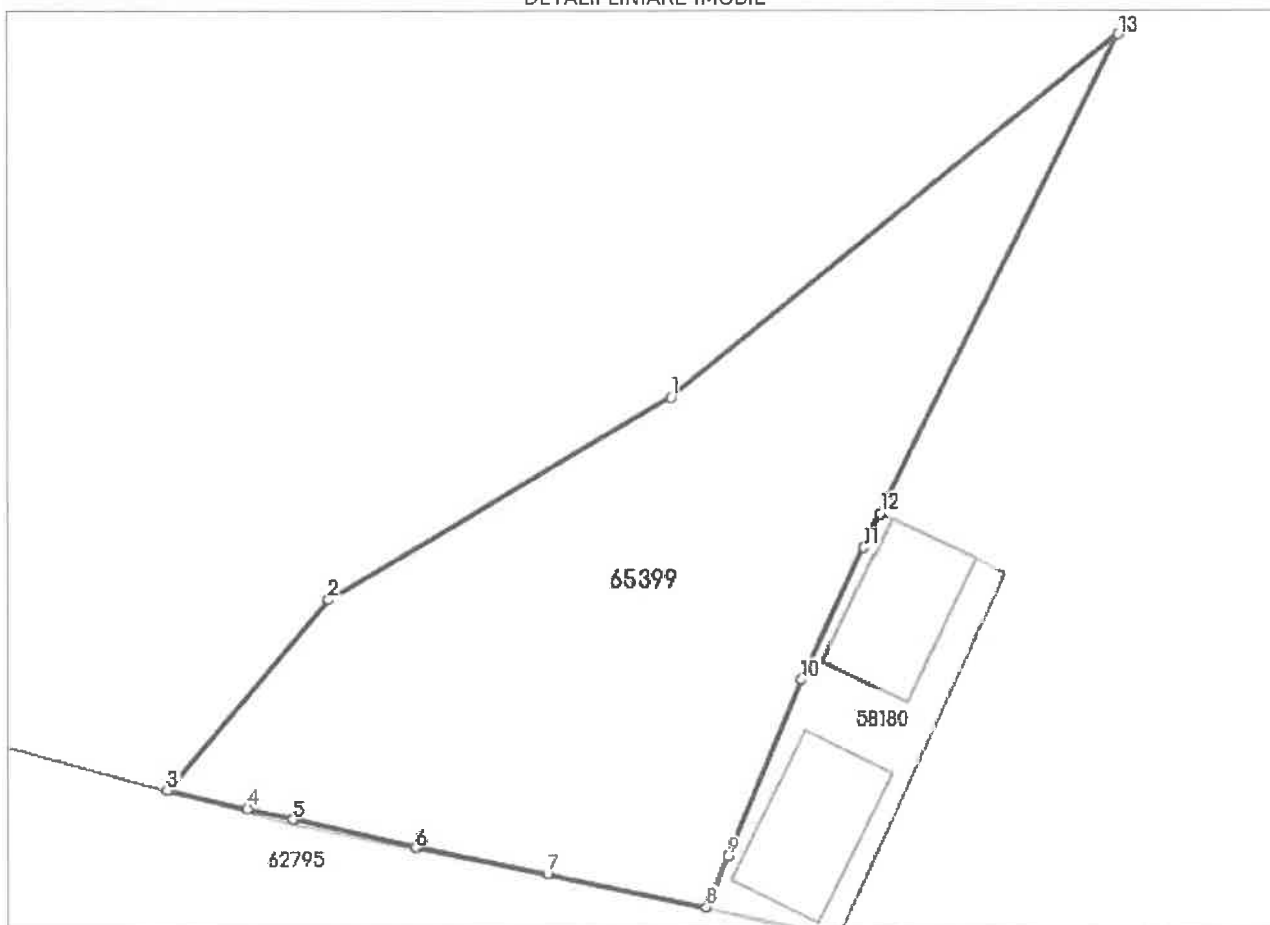
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65399	1.353	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.173	-	-	-	
2	arabil	DA	180	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	28.358
2	3	17.8
3	4	5.856
4	5	3.333
5	6	8.967

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	9.596
7	8	11.547
8	9	3.87
9	10	13.708
10	11	10.426
11	12	2.697
12	13	37.99
13	1	41.013

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

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

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

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

Data și ora generării,

02/08/2023, 10:00

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

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru :

**CONSTRUIRE IMOBIL MIXT - BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE,
REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI**

Mun. Turda, str. Ștefan cel Mare, nr. 1, Jud. Cluj

Inițiator:

S.C. BAGGER AGREGATE S.R.L.

Mun. Cluj-Napoca, str. Prof. Tudor Ciortea, nr. 42, sc. 6, ap. 81, jud. Cluj

Consultare în perioada:

24.04.2023 – 20.05.2023

Răspunsul la observații în perioada:

22.05.2023 – 24.05.2023

Consultare directă:

Documentație PUZ depusă la Primăria Turda,

Mun. Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28, în hol, afișaj cam. 15, între orele 08.00-15.00

Consultare pe site-ul Primăriei Turda:

< www.primariaturda.ro >

Consultare la amplasament:

Mun. Turda, str. Ștefan cel Mare, nr. 1, Jud. Cluj

Persoane responsabile

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

· Șef SUAT, *Marin Fântână*

· consilier arh. *Soran Chevereșan*



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTIILE

Instituția primăriei

Comunicat public nr. 1/2023

Caută

Informații Publice

aparte
ansparenta datelor i caracter personal
agistrul Unic al ansparentei tereselor
acuințe ANL
Autorizații taxi
Angașări
Anunțuri colective sau individuale
e debitori

24-05-2023

Finantare prin legea 350 / 2005
Declaratia de aderare SNA 2016 - 2020
Politici
Management institutii publice de cultura
FORMULARE LEGEA R. 17/2014
dicatori

S.C. BAGGER AGREGATE S.R.L.
Mun. Cluj-Napoca, str. Prof. Tudor Ciortea, nr. 42, sc.
6, ap. 81, jud. Cluj

Inițiator:

Consultare în perioada:
Mențiune : Eventuale observații sau sesizări
vă rugăm să fie depuse online, răspunsurile
se vor transmite tot pe această cale.
Mail: contact@primariaturda.ro

Răspunsul la observații în perioada:

Consultare directă:

Mențiune : Publicul va fi primit pentru
consultare în holul porții de acces a Primăriei.

Consultare pe site-ul Primăriei Turda:

Consultare la amplasament:

Penou expus la amplasament str. Ștefan cel Mare,
nr. 1, municipiul Turda, județul Cluj

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

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

DOCUMENTE:

Proiecte POR 2014 – 2020
Proiecte POCA
Proiecte POCU
Proiecte Fonduri Norvegiene
Schemă ajutor minimis citații bunuri imobile
șrenuri agricole de inzare
chiziții publice
unțuri
ispozițiile Primarului
Declarații de avere și de Interese
Conturi iban
Bugetul și execuție bugetară



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru

**PUZ- CONSTRUIRE IMOBIL MIXT - BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI
APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFAȚARE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI
LA UTILITĂȚI,**

str. Ștefan cel Mare, nr. 1, municipiul Turda, jud. Cluj

[01_PANOU_MEDIATIZARE_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[02_PANOU_ARESAJ_BAGGER_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[03_A.02_PLAN_DE_INCADRARE - ORTOFOTO_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[04_A.03_PLAN_DE_INCADRARE_P.U.G._compressed\(1\)_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[05_A.04_PLAN_SITUATIE_CADASTRU_2022_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[06_A.05_PLAN_DE_SITUATIE_EXISTENT_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[07_A.06_PLAN_DE_SITUATIE - SITUATIA JURIDICA EXISTENTI_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

[08_A.08_PLAN_MOBILARE_URBANA_compressed_PUZ_Imobil Mixt_St cel Mare_1_Bagger.pdf](#)

1
2
3
4
5
6
7
8

Data afișării: 24.04.2023

PROPUNERE: Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism privind CONSTRUIRE IMOBIL MIXT - BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI
 Mun. Turda, str. Ștefan cel Mare, nr. 1, Jud. Cluj

ARGUMENTARE: Dezvoltarea sectorului comercial și rezidențial

INIȚIATOR: S.C. BAGGER AGREGATE S.R.L., Mun. Cluj-Napoca, str. Prof. Tudor Ciortea, nr. 42, sc. 6, ap. 81, jud. Cluj

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM PRIVIND
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT - BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE,
REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI
 Mun. Turda, str. Ștefan cel Mare, nr. 1, Jud. Cluj

CONSULTARE ÎN PERIOADA: 24.04.2023 - 20.05.2023
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚII / SESIZĂRI ÎN PERIOADA: 22.05.2023 - 24.05.2023



<p>Persoane responsabile cu informarea și consultarea publicului, din cadrul Primăriei Municipiului Turda:</p>	<p>șef arhitect, Soran Chevereșan</p> <p>șef U.A.T., Marin Fântână; consilier Soran Chevereșan</p>
<p>Consultare:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Documentația PUZ depusă la Primăria Turda, Mun. Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28 în hol, afișaj cam.15, între orele 08.00-15.00 2. Documentație PUZ expusă pe site-ul Primăriei Turda: < www.primariaturda.ro > 3. Panou expus la amplasament, mun. TURDA, str. Ștefan cel Mare, nr. 1, jud. Cluj
<p>Etapele de consultare a publicului la faza - PUZ și RLU</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Consultare în perioada: 24.04.2023 - 20.05.2023 2. Răspunsul la observații în perioada: 22.05.2023 - 24.05.2023

IAR CONCEPT
 STUDIO
 BIROU DE ARHITECTURA
 Turda, Piața 1 Decembrie 1918,
 nr. 26C, jud. Cluj
 tel: +40744366776
 +40754950597
 e-mail: office@iarconceptstudio.ro

PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTO

Scara:1:5000

L-34-60-B-c-1-I
L-34-60-B-c-1-III

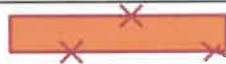
L-34-60-B-c-1-II
L-34-60-B-c-1-IV



Intocmit: ing. Hadarean Bogdan Simion
Data: mai 2022

Beneficiar: Bagger Agregate Srl

Legenda :



- parcela studiata



LICENTE ArchiCAD 24 :

SN. 3-3573452
SN. 3-3573453
SN. 3-3573474
SN. 3-4534947

Acest document si informatiile pe care le contine pot fi utilizate exclusiv in scopul pentru care acesta a fost elaborat. Copierea, reproducerea sau utilizarea partiala sau integrala a prezentului document in alte scopuri, este interzisa fara acordul scris din partea SC IAR DOI SRL. Documentul este valabil numai cu stampele si semnaturile proiectantilor si verficatorilor / expertilor in original sau copie.

verif./exp.	nume	semnatura	cerinta	referat/nr/data	Pr. nr.
	IAR CONCEPT S T U D I O BIROU DE ARHITECTURA Turda, str. Intrarea Armatei, nr.7, Jud. Cluj J12/3885/2008			beneficiar :	
				BAGGER AGREGATE SRL Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Tudor Ciortea, nr. 42, sc. 6, et. 4, ap. 81, Romania	368/2022
Coordonator Urbanism	arh. Stefan Z. Marina		Scara: 1:5000	proiect : CONSTRUIRE IMOBIL MIXT - BIROURI, DOTĂRI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE și APARTAMENTE; REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI la UTILITĂȚI Jud. Cluj, Mun. Turda, str. Stefan Cel Mare, nr. 1, Romania	faza : P.U.Z.
Sef proiect	arh. Robert Iozsa		Format: A4 297x210		
Proiectat	arh. Robert Iozsa		Data: 02/2023	plansa :	A.02
Desenat	arh. stag. Cristina Ciobanu		PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTO		



REGULAMENT LOCAL

DE ÎMPPLICARE A PUBLICULUI PRIVIND ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM ÎN MUNICIPIUL TURDA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 4035/437 din 03.02.2023

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind avizarea documentației: P.U.Z./RLU – IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

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

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

Se întocmește Raportul Informării și consultării publicului – a *elaborării propunerilor P.U.Z./R.L.U.* aferente documentației: IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

Nr. înregistrare : 4035/437 din 03.02.2023

Amplasament: Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

Inițiator: persoană juridică, SC BAGGER AGREGATE SRL

Proiectant: SC IAR DOI BIROU ARH. SRL / Arh. Robert Iozsa – OAR 5855, str. Intrarea Armatei nr.7, mun. Turda, jud. Cluj

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Stefan Zoltan Marina (D,E,G8)

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

În urma analizării în C.T.A.T.U. a oportunității proiectului și emiterii Avizului de oportunitate nr. 11/22.08.2022 materialul trimis de către proiectant arhitectului șef cu faza de propuneri PUZ, s-a predat/transmis către responsabilul cu site-ul Primăriei Turda în data de 24.04.2023

Data de începere anunț pe site: 24.04.2023

Perioada de consultare: 24.04.2023 – 20.05.2023

Răspuns la eventuale sesizări: 22.05.202 – 24.05.2023

Formele de consultare:

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

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

Având în vedere că s-au parcurs etapele de informare și consultare a publicului – anunț de elaborare propuneri PUZ – în conformitate cu H.C.L.M.T.nr.178/2013, se poate începe etapa de avizare și aprobare pentru P.U.Z./R.L.U. - IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj

ȘEF SERVICIU SUATC.

Marin Fântână

INTOCMIT,
arch. Chevereșan Soran



Arhitect - șef

Urmare a cererii adresate de *1) **SC BAGGER AGREGATE SRL** cu domiciliul/sediul *2) în municipiul Cluj-Napoca, cod poștal -, str. Prof. Tudor Ciortea, nr. 42, etaj IV. bl.-, sc. A, ap.81, telefon/fax 0747596046, e-mail -, înregistrată la nr. 18375/217 din 23.06.2022 pentru emiterea avizului arhitectului șef,

Conform prevederilor art.37, art.57-31 ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza avizului de oportunitate nr. **11/22.08.2022**, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 23.03.2023 se emite

AVIZ FAVORABIL Nr. 08 / 23.03.2023

pentru Planul urbanistic zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru*3)) **IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI**, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 23.03.2023

generat de imobilele *4) teren intravilan categorie de folosință arabil cu nr.cad.el.65399, S=1353,00 mp, înscris în C.F.E. Turda nr. 65399, proprietatea privată a societății **SC BAGGER AGREGATE SRL** în cotă 1/1 cu titlu de drept de cumpărare.

cu următoarele condiții

Inițiator: persoană juridică, **SC BAGGER AGREGATE SRL**

Proiectant: **SC IAR DOI BIROU ARH. SRL / Arh. Robert Iozsa – OAR 5855**, str. Intrarea Armatei nr.7, mun. Turda, jud. Cluj

Specialist cu drept de semnătură RUR: **Arh. Stefan Zoltan Marina (D,E,G8)**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: teritoriu intravilan aflat în **UTR C12** cu vecinătăți:

la est - teren intravilan proprietate privată

la sud - str. Ștefan cel Mare

la nord - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public

la vest - dig protecție cu drum de vizitare, râul Arieș, domeniu public

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R. C12 localizare: între zona industrială și cartier Oprișani; **delimitări:** calea ferată, str. Putna, str. Ștefan cel Mare, râul Arieș, limita sudică a S.C. Electroceramica S.A. și S.C. Mecanica S.A.; **funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban; **funcțiuni complementare:** dotări de interes public, industrie, servicii; **disponibilități de teren:** teren dens construit; **caracteristicile fondului construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră; **elemente protejate:** zonă arheologică: orașul roman Potaissa(CJ-I-s-A-07210.03) și orașul medieval Turda(CJ-I-m-A-07210.01); **reglementări propuse-permisiuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru extinderi, modificări și reparații ale construcțiilor existente; se pot autoriza construcții sociale, sedii de firme, comerț de toate categoriile, dotări de alimentație publică, servicii nepoluante, locuințe de serviciu la etajele superioare ; **restricții:** toate construcțiile noi și amenajările aferente spațiului public 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; se instituie zona de protecție a C.F. pe fâșia de teren cu lățimea de 100m măsurată de la limita parcelei cadastrale c.f.; se instituie zona de protecție a R. Arieș pe fâșia de teren cu lățimea de 3m măsurată de la bază taluz dig.

indici de control: H minim = 2 niveluri, H maxim = 4 niveluri; P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 0,8.

Zona este grevată: -.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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

Funcțiune: Se propune modificarea funcțiunii zonei studiate din **UTR C12 – locuințe individuale de tip urban și dotări aferente, industrie și servicii în UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel** în vederea construirii investiției : **imobil cu funcțiuni mixte – birouri, dotări, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, spații cazare tip hotel** și studierea organizării urbanistice și arhitecturale a vecinătății pentru o viitoare dezvoltare și restructurare a acestei zone cu potențial nevalorificat încă.

Amplasament: Terenul care este obiectul studiului de oportunitate este o parcelă de colț pe care se propune o clădire care dorește să marcheze acest aspect printr-un accent volumetric și de înălțime potrivit cu funcțiunea propusă și care poate „da tonul” pentru restructurarea și dezvoltarea vecinătăților din fosta platformă industrială, devenind punctul de pornire pentru un front continuu de-a lungul str. Ștefan cel Mare.

Valorificarea relației cu malul râului Arieș prin deschiderea propunerii către acesta cu spații verzi, loc de joacă, loc de odihnă, împrejmuire dublată cu gard viu, terase, etc, propunerea unei promenade de-a lungul digului coroborată cu propunerile PMUD Turda și alte proiecte de mobilitate aflate în curs de elaborare.

S-a adoptat soluția cu păstrarea unei distanțe spre vecinul din est de H/2 din înălțimea clădirii propuse marcând astfel punctual terminarea unui viitor front continuu aliniat la str. Ștefan cel Mare recomandată în ședințele anterioare ale comisiei CTATU.

Regim înălțime: Clădirea propusă are regim de înălțime maxim **S+P+7+2ER**

Retrageri propuse pentru zona de construibilitate:

- limita proprietate sud - În aliniamentul străzii Ștefan cel Mare
- limita de proprietate nord-vest - către dig protecție mal râu Arieș cu respectarea distanței de 3m față de limita vestică spre digul de protecție
- limita de proprietate est – H/2 din înălțimea clădirii propuse fără a lua în calcul etajele retrase la unghi de 45 grade față de perimetrul exterior al construcției
- Se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform normativului P118/1999

Accese, parcaje: Accesul auto și pietonal se propune direct din str. Ștefan cel Mare. Parcarea este la nivelul subteran. Necesarul de locuri de parcare - Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m. Se prevăd și un număr de 12 locuri de parcare la nivelul solului.

Indicii propuși: pentru **UTR C12M – zonă mixtă cu birouri, comerț, servicii, spații comerciale, apartamente locuințe colective la nivele superioare, servicii cazare tip hotel:**

POT max=70%-nu se modifică față de PUG, CUT max=3,00

Sc=950mp, Sd=4300mp

Spații verzi: min 20%

Indicii propuși se încadrează în prevederile L350 astfel:

Conf. ART. 32*) art.(7) *Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.*

(8) *Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii și altele asemenea.***

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

- regim de înălțime: - maxim 10 niveluri deasupra CTN

POT, CUT pentru birouri, comerț, servicii, turism, apartamente de locuit:

- P.O.T. max.= 70%

- C.U.T. max.= 3,0



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Spațiile verzi conf. prescripții H.G.R.nr.525/1996 completat, republicat și ale Legii nr.24/2007 cu completări dar minim 20%.

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

Propuneri din oficiu SUATC.:

- Hmax=33,00m
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor
- se vor prevedea locuri de joacă pentru copii
- se vor respecta prevederile OMS 119/2014 - ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure 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. (2) 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 respectarea prevederii de la alin. (1).
- Gradul de motorizare: PMUD municipiul Turda – conform INS la nivelul anului 2020, Municipiul Turda avea un indice de motorizare de 378 autovehicule/1000 de locuitori. Se va lua în calcul pentru calculul numărului de locuri de parcare necesare conform normativ NP 132-97 și HGR 525/1996. Între locul de parcare și ferestrele locuințelor se va prevedea o distanță de minim 5,00m.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.03.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - IMOBIL MIXT-BIROURI, DOTARI, SERVICII, SPAȚII COMERCIALE ȘI APARTAMENTE LOCUINȚE COLECTIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE SI RACORDURI LA UTILITĂȚI, Str. Ștefan cel Mare nr.1, municipiul Turda jud. Cluj,

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63 al.(2) lit.g) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Arhitect-șef**),

ȘEF S.U.A.T.,
Marin FĂNTĂNĂ

4ex.

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. 280 LEI cu chitanță fiscală nr. _____ ELIBERAT _____

ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 2120 LEI cu chitanță locală nr. _____ ELIBERAT _____

*1) Numele și prenumele solicitantului - persoană fizică sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acestuia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea adresă de operare/ajutor, propuse

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

*5) Se completează după caz - Primăria Municipiului Turda, Primăria Orașului Turda, Primăria Comunei Turda

*6) Se va semnă de arhitect-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz