



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) **MARIȘ MARIA LUCIA** cu domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal-, str. Dr. Ion Rațiu , nr.52-54 , bl. -, sc.- , etaj-, ap-, telefon/fax 0751244795, e-mail atelierunuplusunu@gmail.com, înregistrată la nr. 31499/453 din 16.08.2023

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

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

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

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

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

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

- Având în vedere că zona străzii Dealul Zânelor nu este construită fiind destinată locuirii și activității de viticultură, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată:

- la nord de str. Dealul Zânelor,
- la sud de str. Cheii,
- la vest de limita intravilanului,
- la est de strada Alba-Iulia DN1/E81

- pe suport cadastral/topografic existent și ortofotoplan.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Terenul aparține UTR LR4 pe limita cu UTR DT2, în intravilanul municipiului Turda în Cartierul Sândulești, zonă rezidențială de tip rural cu specific pentru activități de viticultură și vinificație, zonă protejată cu valoare arheologică cu zonă de protecție a magistralei de transport gaze naturale cu interdicție temporară de construire.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior U.T.R.: LR4:

Localizare: Cartierul Sândulești.

Delimitări: Str. Cheii, DN 1 Variantă, Limita nordică și vestică conform schița anexată. (Dealul Zânelor)

Funcțiunea Dominantă: Locuire individuală de tip rural

Funcțiuni Complementare: Culturi agricole

Disponibilități De Teren: Teren parțial neconstruit

Caracteristicile Fondului Construit Existent: Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea

Elemente Protejate: Sit arheologic

Reglementări Propuse:Permisuni: Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea sau extinderea construcțiilor existente, modificare de funcțiuni; Se pot autoriza locuințe individuale, dotări aferente

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

Restricții: U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică

Nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

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

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

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

Se propune reglementarea parcelei și studierea zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulament PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent:

- Alimentarea cu apă – prin puț forat
- Canalizare – micro-stație de epurare
- Alimentarea cu energie electrică - bransarea la rețeaua publică existentă în zonă

Condiționări din oficiu SUATC:

- Se va face o propunere de reglementare a zonei cu păstrarea caracterului rezidențial și specificului viticol al zonei din UTR LR4 privind:
- reglementari urbanistice: regim de înălțime, retrageri, aliniamente, indici urbanistici, zone construibile, fronturi stradale, spații verzi, zone protecție, dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești, etc
- infrastructură tehnico-edilitară
- infrastructură de transport auto, velo și pietonală, posibilități de transport în comun
- reconfigurare parcelar agricol într-unul de tip urban inclusiv propuneri pentru eventuale schimbări ale formelor de proprietate pentru obiective de utilitate publică (străzi, etc)– dacă e cazul
- propuneri de dotări ale zonei de locuit luând în considerare cele existente pe rază de 500m față de zona studiată
- propuneri de spații publice: spații verzi amenajate și de loisir
- Se vor reprezenta UTR limitrofe cu funcțiuni, limite, suprafețe și indici urbanistici existenți, regim de înălțime,(GM010-2000)
- Zona de construibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal, restul va fi spațiu verde și vie
- Amenajarea de alei carosabile pe parcelă va fi minimă posibilă
- Spațiul dintre fațada și aliniament stradal se va amenaja ca și gradina de fațadă
- Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament
- Emiterea autorizației de construire pentru realizarea imobilelor se va face concomitent cu depunerea proiectelor pentru asigurarea utilităților publice și proiectului pentru asigurarea accesului la rețeaua publică de drumuri. Emiterea autorizației de construcție pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare se poate realiza și distinct, anterior emiterii autorizației de construire a imobilelor. Recepția imobilului se realizează ulterior executării tuturor lucrărilor de infrastructură (utilități, drum) - recepția parțială a imobilului (conform art.37 alin (2^1) din Legea nr.50/1991 și art.37 din Legea nr.7 / 1996) se poate realiza doar dacă imobilul supus recepției are finalizată/funcțională infrastructura care îi deservește (utilități, drum, spații publice) cu acces amenajat la un drum public. Cheltuielile ocazionale pentru asigurarea infrastructurii vor fi suportate de beneficiar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 195/19.06.2023 emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 45,50 lei conform chitanței nr. 9851 din 11.12.2023.

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

Arhitect-șef,
Soran Chevereșan



Șef S.U.A.T.C.,
Marin FĂNTĂNA



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

- *1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- *2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul 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.