

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

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

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Municipiului Turda, județul Cluj, întrunit în ședință publică extraordinară, în data de

Având în vedere:

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

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

Luând în dezbateri:

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

-Referatul de aprobare – expunerea de motive nr., întocmit(ă) de inițiatorul proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Turda, dl. Cristian-Octavian MATEI, prin care se propune aprobarea P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj,

Având în vedere prevederile:

art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

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

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

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 27334 din __.11.2024, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp, categorie de folosință vie, teren liber de construcții, proprietari tabulari MARIȘ MARIA LUCIA în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U. PROPUSE: Se propune: **reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65216** Turda nr. cad. **65216**, S=2.942mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidențial și specific viticol s-a studiat suprafața extinsă pe zona „Dealul Zânelor” cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

- **UTR: UTR LR4 subzona Sz_LR4-01**
- **Regim de construire:** izolat, – maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/ vinificație. *Zona de construibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcție de condiționările zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale.*
- Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă:** minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999
- **Funcțiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici – nu se modifică conf PUG/RLU.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
- **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflus de public și trafic rutier
- **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodărești și anexe viticole/ vinificație.
- Aspectul exterior al construcțiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- **H_{max}= 2 nivele supraterane** -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); H_{max} cornisă=6,00m,
- **POT_{max}= 30%** UTR RL4 subzona LR4-01-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%
- **CUT_{max}= 0,3** UTR RL4 subzona LR4-01-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%**, realizat proiect =72,09%
- Retrageri:
 - **Retragerea minimă față de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a conductei TRANSGAZ(conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicție de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
 - **Retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
 - **Retrageri minime față de limita laterală sud-estică** = 3,00m
 - **Retrageri minime față de limita posterioară** = zona de construibilitate în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și plantație de vie.
- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriza de 7,00m cu 2 benzi de 3,00m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona

se va mobila cu construcții. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuință.

Echipare tehnico-edilitară: Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent; Pe măsură ce zona se va mobila cu locuințe infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe str. Dealul Zânelor. Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

1. REȚELE DE APA

Alimentarea cu apă – prin puț forat (sursa proprie)

2. REȚELE DE CANALIZARE

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

3. REȚELE DE GAZE NATURALE

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

4. REȚELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, în sistem independent. Aceste soluții sunt provizorii până la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

- **Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament locuințe**

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.;

Art.2. Cu îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se împuternicește Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, prin intermediul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului UAT Municipiul Turda, Județul Cluj.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Cluj, în condițiile și în termenele prevăzute de *Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*

Art.4.a) Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Turda,, precum și Instituției Prefectului - Județul Cluj în vederea efectuării controlului legalității.

b) Publicitatea hotărârii se va asigura prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Turda și pe pagina de internet www.primariaturda.ro

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMAR
Nr. 13787/05.11.2024

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr.

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. 3, alin. 8 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întocmesc prezentul Referat de aprobare la proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de Primarul Municipiului Turda, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar,

Luând în considerare:

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

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

Având în vedere prevederile:

art.129 alin.1, alin.2 lit.c și alin.6. lit.c), al art.139 alin.1, alin.3 lit.e și art.196 alin.1 lit.b din O.U.G.R. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

Luând în considerare dispozițiile:

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

Reținând că

Se propune aprobarea P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 27334 din __.11.2024, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp, categorie de folosință vie, teren liber de construcții, proprietari tabulari MARIȘ MARIA LUCIA în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidențial și specific viticol s-a studiat suprafața extinsă pe zona „Dealul Zânelor” cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

- **UTR:** UTR LR4 subzona Sz_LR4-01
- **Regim de construire:** izolat, – maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/ vinificație. Zona de construibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcție de condiționările zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale. Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă; minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999
- **Funcțiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici – nu se modifică conf PUG/RLU.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari

- **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflax de public și trafic rutier
 - **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodărești și anexe viticole/ vinificație.
 - Aspectul exterior al construcțiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 - (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- **Hmax= 2 nivele supraterane** -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); Hmax cornisă=6,00m,
 - **POTmax= 30% UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%
 - **CUTmax= 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
 - **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%**, realizat proiect =72,09%
 - Retrageri:
 - **Retragerea minimă față de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a conductei TRANSGAZ(conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicție de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
 - **Retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
 - **Retrageri minime față de limita laterală sud-estică** = 3,00m
 - **Retrageri minime față de limita posterioară** = zona de constructibilitate în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și plantație de vie.
 - **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriza de 7,00m cu 2 benzi de 3,00m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona se va mobila cu construcții. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuință.

Echipe tehnico-edilitară: Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent; Pe măsură ce zona se va mobila cu locuințe infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe str. Dealul Zânelor. Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

1. REȚELE DE APA

Alimentarea cu apă – prin puț forat (sursa proprie)

2. REȚELE DE CANALIZARE

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

3. REȚELE DE GAZE NATURALE

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

4. REȚELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, in sistem independent Aceste soluții sunt provizorii pana la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

- **Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament locuințe**
Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ;

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind P.U.Z./R.L.U.

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, inițiat de către Primarul Municipiului Turda, Județul Cluj, domnul Cristian-Octavian MATEI.

**INIȚIATOR,
PRIMARUL UAT MUNICIPIUL TURDA, JUDEȚUL CLUJ
CRISTIAN-OCTAVIAN MATEI**



ROMANIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMARIA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI CADASTRU
Nr. 27334 / 16.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

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

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobare P.U.Z./R.L.U. **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului de oportunitate nr. 10/10.11.2023 și în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.22 din 16.10.2024;

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

Inițiator: persoană fizică, **MARIȘ MARIA LUCIA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Dr. Ion Rațiu, nr. 52-54, jud. Cluj.

Proiectant: SC ATELIER UNU PLUS UNU SRL CUI 37861360, Cluj-Napoca, str. Soporului, nr. 8A1, ap.46, jud. Cluj

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Nicolae Mirișan - RUR (D3 DZ0 E)

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

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

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

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R.: LR4:

Localizare: Cartierul Sândulești.

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

Funcțiunea Dominantă: Locuire individuală de tip rural

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.

Zona este grevată: zonă protecție traseu conductă TRANSGAZ

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: **reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.**

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidențial și specific viticol s-a studiat suprafața extinsă pe zona „Dealul Zânelor” cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

- **UTR:** UTR LR4 subzona Sz_LR4-01

- **Regim de construire:** izolat, – maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/vinificație. *Zona de construibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcție de condiționările zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale.*

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă: minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999

- **Funcțiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.
 - **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici – nu se modifică conf PUG/RLU.
 - **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
 - **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflux de public și trafic rutier
 - **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodărești și anexe viticole/vinificație.
 - Aspectul exterior al construcțiilor: se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei.
- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Hmax= 2 nivele supraterane -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); Hmax cornisă=6,00m,
 - POTmax= 30% UTR RL4 subzona LR4-01-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%
 - CUTmax= 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
 - Spații verzi amenajate la sol = minim 35%, realizat proiect =72,09%
 - Retrageri:
 - **Retragerea minimă față de aliniament str Dealul Zânelor** = 25,00 în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a conductei TRANSGAZ(conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicție de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
 - **Retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică** = 0,60m.
 - **Retrageri minime față de limita laterală sud-estică** = 3,00m
 - **Retrageri minime față de limita posterioară** = zona de constructibilitate în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și plantație de vie.
 - **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriza de 7,00m cu 2 benzi de 3,00m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona se va mobila cu construcții. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuință.
 - **Echipare tehnico-edilitară:** Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent; Pe măsură ce zona se va mobila cu locuințe infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe str. Dealul Zânelor.
- Amplasamentul ansamblului studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.

1. REȚELE DE APA

Alimentarea cu apă – prin puț forat (sursa proprie)

2. REȚELE DE CANALIZARE

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

3. REȚELE DE GAZE NATURALE

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

4. REȚELE ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, în sistem independent

Aceste soluții sunt provizorii până la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.

- **Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament locuințe**

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.08.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj,

PROPUNERE SERVICIU U.A.T.: se propune avizarea în Comisia nr.3 a C.L.M.T. a aprobării P.U.Z./R.L.U. **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj

Arhitect Șef,
arh. Soran CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FĂNTĂNĂ



ROMANIA
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) 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 Legei 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 schișa 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 - branșarea 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 deserveste (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 conformal, 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 persoane fizică se completează cu date privind domiciliul acestuia;
- pentru persoane juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- *3) Denumirea investiției/proiectului 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 planșe de ansamblu ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.



F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ANEXA nr. 7

la Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Turda

Arhitect - șef

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.27334 din 1.08.2024 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. 10/10.11.2023, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 13.08.2024 se emite

AVIZ FAVORABIL

Nr. 221 / 16.10.2024

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

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

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

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

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

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

PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. APROBATE ANTERIOR : U.T.R.: LR4:

Localizare: Cartierul Sândulești.

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

Funcțiunea Dominantă: Locuire individuală de tip rural

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.

Zona este grevată: zonă protecție traseu conductă TRANSGAZ

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65216 Turda nr. cad. 65216, S=2.942mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii a 2 locuințe individuale pe parcelă în zona unde conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU: nu se vor autoriza construcții izolate în interiorul parcelelor, cu excepția celor specifice activităților de viticultură și vinificație.

Pentru dezvoltarea urbanistică a zonei cu caracter rezidențial și specific viticol s-a studiat suprafața extinsă pe zona „Dealul Zânelor” cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Accesul se face din str. Dealul Zânelor domeniu public.

- **UTR: UTR LR4 subzona Sz_LR4-01**
 - **Regim de construire:** izolat, – maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă, anexe gospodărești și viticole/ vinificație. *Zona de constructibilitate se va stabili în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal în funcție de condiționările zonei de protecție a conductei magistrale de transport gaze naturale.*
Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă: minim H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, distanța conform OMS 119/2014 actualizat și republicat, NP 118/1999
 - **Funcțiuni predominante:** Locuire individuală de tip rural - nu se modifică conf PUG/RLU.
 - **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, culturi agricole, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mici – nu se modifică conf PUG/RLU.
 - **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, adăposturi pentru animale limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari
 - **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflus de public și trafic rutier
 - **Restricții:** U.T.R. aparține zonei protejate cu valoare arheologică . Se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Maxim 2 corpuri locuințe pe lot cu front la stradă cu anexe gospodărești și anexe viticole/ vinificație.
 - **Aspectul exterior al construcțiilor:** se vor utiliza unor materiale de finisaj superioare și adecvate sitului și funcțiunii zonei.
 - (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 - (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
 - **Hmax= 2 nivele supraterane** -nu se modifică conf PUG/RLU = (S)+P+1(M); Hmax:comisă=6,00m,
 - **POTmax= 30% UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; POT realizat proiect = 15,84%
 - **CUTmax= 0,3 UTR RL4 subzona LR4-01**-nu se modifică conf PUG/RLU; CUT realizat proiect =0,24
 - **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%, realizat proiect =72,09%**
 - **Retrageri:**
 - **Retragerea minimă față de aliniament str Dealul Zânelor = 25,00** în zona conductei TRANSGAZ cu respectarea zonei de protecție a conductei TRANSGAZ(conf aviz nr. 51804/2004 TransGaz.), în zona fără interdicție de construire 15,00m, zona până în front stradal se va trata ornamental.
 - **Retragerea minimă față de limita laterală nord-vestică = 0,60m.**
 - **Retrageri minime față de limita laterală sud-estică = 3,00m**
 - **Retrageri minime față de limita posterioară = zona de constructibilitate în distanța de 50-80m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și plantație de vie.**
 - **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Dealul Zânelor domeniu public, aflată în nordul amplasamentului imobilului, propusă spre modernizare la o ampriza de 7,00m cu 2 benzi de 3,00m și trotuar pe latura sudică și rigolă, și propusă pentru dotare cu infrastructură edilitară pe măsură ce zona se va mobila cu construcții. **Staționarea autovehiculelor:** în interiorul incintelor, în afara spațiilor publice. Necesarul de parcaje 1-2 locuri de parcare pentru 1 locuință.
Echipare tehnico-edilitară: Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent; Pe măsură ce zona se va mobila cu locuințe infrastructura edilitară se va extinde în mod obligatoriu pe str. Dealul Zânelor.
Amplasamentul studiat nu este echipat cu rețele edilitare. Echiparea edilitară va fi asigurată în sistem independent.
1. REȚELE DE APA
Alimentarea cu apă – prin puț forat (sursa proprie)
 2. REȚELE DE CANALIZARE
Canalizare – bazin vidanjabil etanș; Sistem drenaj, apele de pe teren nu se vor scurge pe proprietățile vecine; Bazin de retenție min.10mc – ape meteorice
 3. REȚELE DE GAZE NATURALE
Nu este cazul, încălzirea se va face prin combustibil solid lemnos.
 4. REȚELE ELECTRICE
Alimentarea cu energie electrică se va face prin intermediul panourilor fotovoltaice, în sistem independent
Aceste soluții sunt provizorii până la extinderea rețelelor edilitare publice amintite.
- **Având în vedere absența rețelei de apă în zonă se va obține avizul ISU pentru amplasament locuințe**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA TURDA



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.08.2024 se avizează favorabil **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, ANEXE SI IMPREJMUIRE TEREN**, str. Dealul Zânelor nr.25, municipiul Turda, jud. Cluj

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

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

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

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

Arhitect-șef**),
Sorin CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.,
Marin FANTĂNA

CS/2EX

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

- *1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- *2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- *4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
- *) Se completează, după caz: - Primăria Municipiului; - Primăria Orașului; - Primăria Comunei
- **) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65216 Turda

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 15354 |
| Ziua | 09 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100188315778



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3705 Turda

Nr. topografic:3054

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Dealul Zanelor, Nr. 25

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 65216 | 2.942 | Teren neimprejmit; Terenul este neimprejmit. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| 47435 / 14/11/2022 | |
| Act Notarial nr. 192, din 10/11/2022 emis de Onet Ion Anghelus; | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) MARIȘ MARIA-LUCIA |
| | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

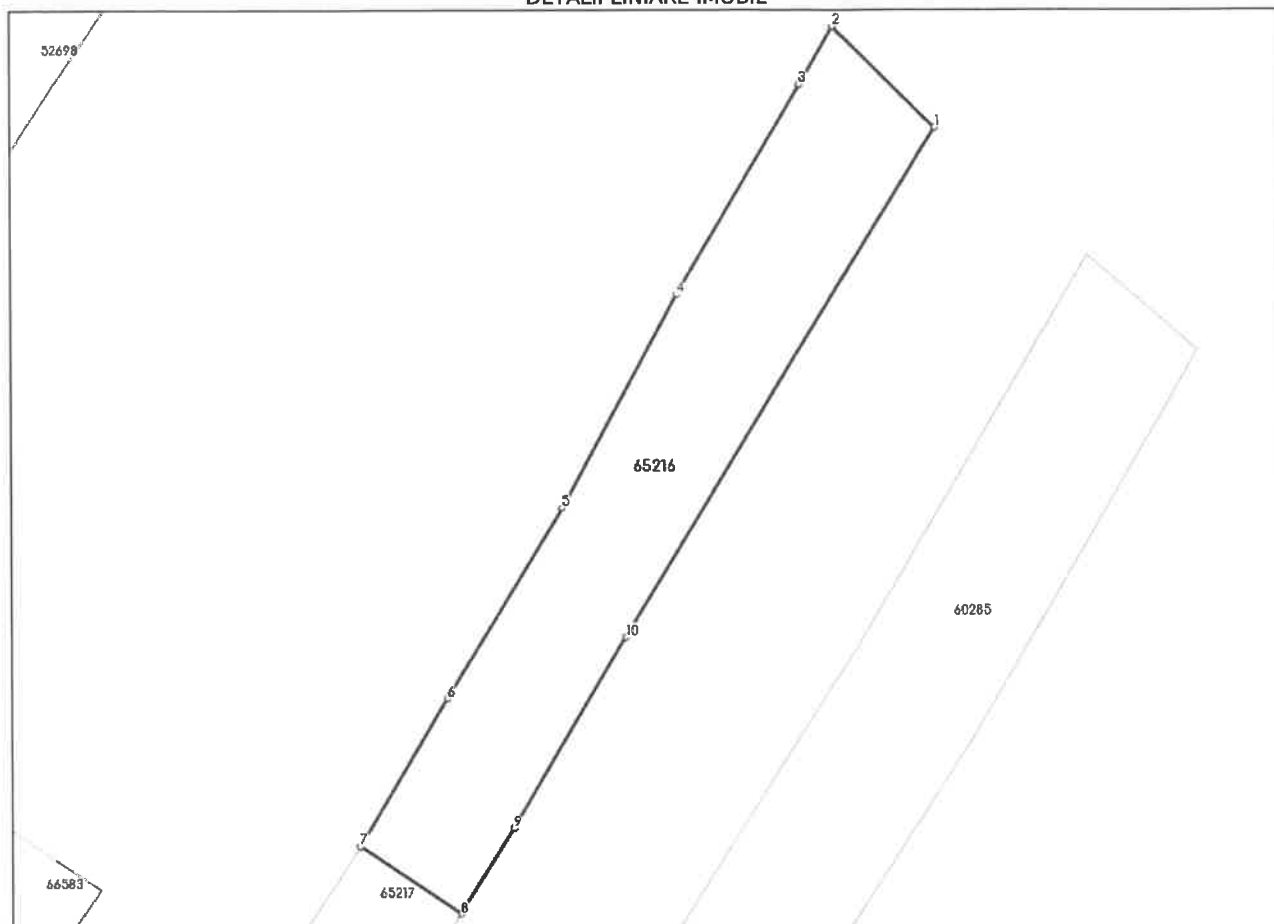
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| 65216 | 2.942 | Terenul este neimprejmuit. |

* 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 | vie | DA | 2.942 | - | - | 3054 | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 22.405 |
| 2 | 3 | 10.495 |
| 3 | 4 | 38.242 |
| 4 | 5 | 37.936 |
| 5 | 6 | 34.932 |
| 6 | 7 | 26.989 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7 | 8 | 19.037 |
| 8 | 9 | 15.655 |
| 9 | 10 | 34.974 |
| 10 | 1 | 93.455 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de 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.

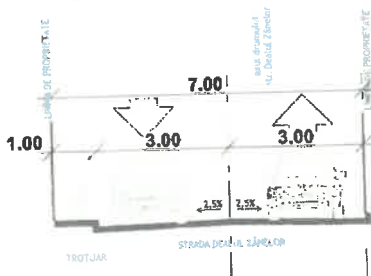
Data și ora generării,

09/04/2025, 08:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

"ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
Reglementări urbanistice - Detaliu
Scara 1:500

PROFIL TRANSVERSAL P.T.1



Legendă:

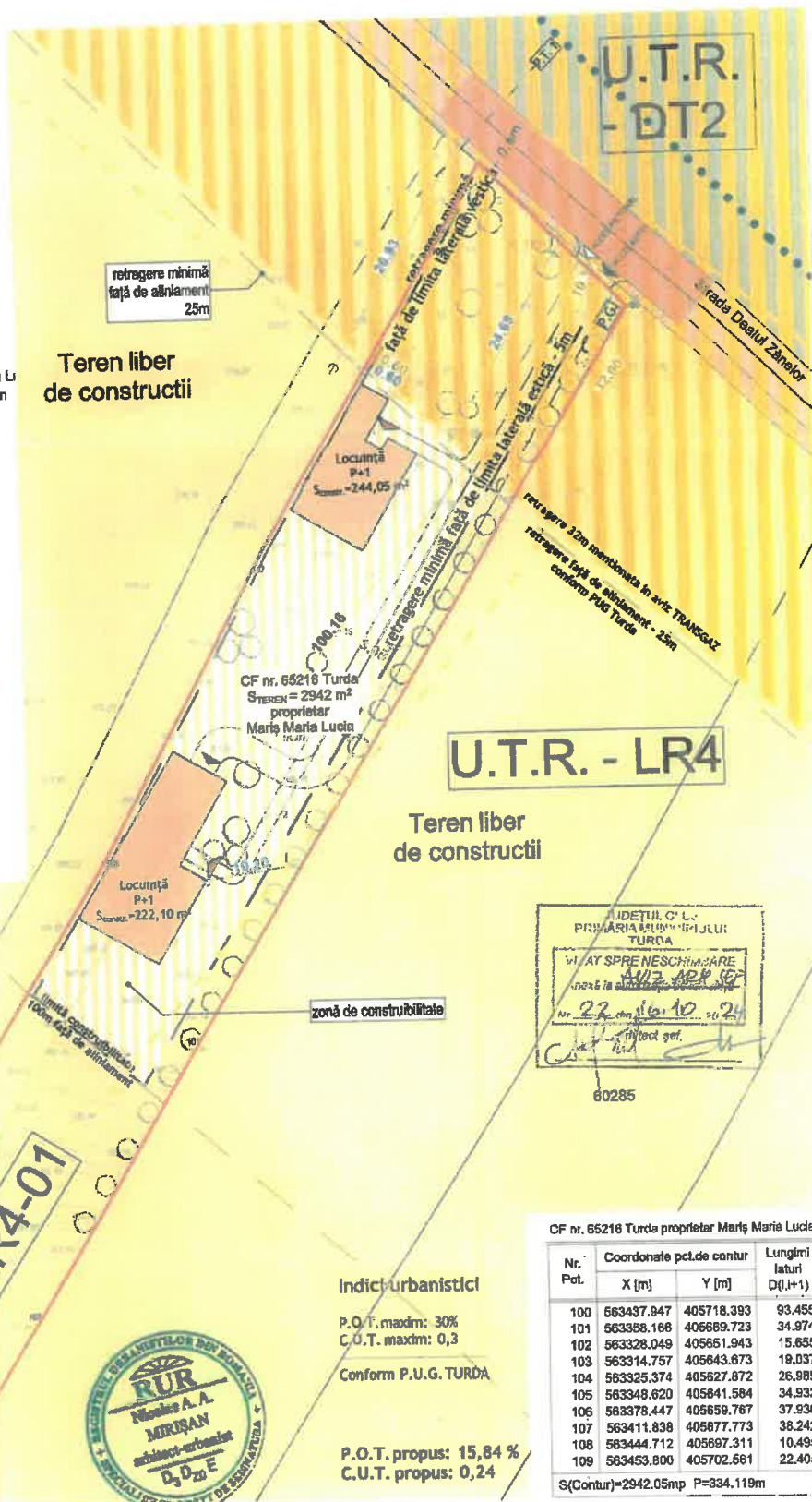
- ● ● Limita zonei studiate prin P.U.Z.
- LIMITA ZONĂ REGLEMENTATĂ - Sz_LR4-01
- PARCELA, nr. cad. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia
- Limita de constructibilitate - limita maximă a suprafeței în interiorul căreia pot fi amplasate viitoarele construcții
- Retragere față de aliniament
- Traseu conductă Transgaz
- Construcții propuse prin P.U.Z.
- Strada existentă drum local, str. Dealul Zânelor
- Zonă de protecție a conductului de Transgaz
- Zonă de constructibilitate
- ▲ Alei și platforme de incintă
- ▲ Acces auto pe parcelă
- ▲ Acces pietonal pe parcelă
- ▲ Acces propus în construcții
- Arbori, arbuști

Zonificare conform P.U.G.

- U.T.R. LR4 - Locuințe individuale de tip rural și culturi agricole
- U.T.R. DT2 - Zonă de unități industriale și servicii cu caracter industrial
- Zonă de căi de comunicație rutieră

JUDEȚUL: Cluj
Unitatea adm. - Terit. Turda
Adresa corpului de proprietate:
Loc. Turda, str. Dealul Zânelor, nr. 25
Intravilan
Obiectul: Plan de situație
Scopul: "Elaborare P.U.Z. ȘI OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"
C.F. nr. 65216 Turda, nr. cad. 65216
Act administrativ nr. 195 din 19.06.2023
Beneficiar: Mariș Maria-Lucia
Executat: arh. Călin Santa

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de cote Marea Neagră 1075



JUDEȚUL CLUJ
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
TURDA
AVIZ SPRE NESCHEMARE
AVIZ
Nr. 22 din 16.10.2024
Intocmit de
Călin Santa

60285

CF nr. 65216 Turda proprietar Mariș Maria Lucia

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | Lungimi laterale D(i,j+1) |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| | X [m] Y [m] | |
| 100 | 563437.947 405718.393 | 93.456 |
| 101 | 563388.166 405689.723 | 34.974 |
| 102 | 563328.049 405651.943 | 15.655 |
| 103 | 563314.757 405643.873 | 19.037 |
| 104 | 563325.374 405627.672 | 26.889 |
| 105 | 563348.620 405841.584 | 34.932 |
| 106 | 563378.447 405659.767 | 37.936 |
| 107 | 563411.838 405877.773 | 38.242 |
| 108 | 563444.712 405897.311 | 10.495 |
| 109 | 563453.800 405702.561 | 22.405 |

S(Contur)=2942.05mp P=334.119m

Indici urbanistici

P.O.T. maxim: 30%
C.O.T. maxim: 0,3
Conform P.U.G. TURDA
P.O.T. propus: 15,84 %
C.U.T. propus: 0,24



Bilanț teritorial C.F. nr. 65216 Turda

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

SC Atelier unu plus unu SRL
str. Soporului, nr. 8, A1, ap. 4
Cluj-Napoca, jud. Cluj

NUMELE
arh. Călin Santa



SEMNATURA
Scara: 1:500

Beneficiar:
Mariș Maria-Lucia
Adresă beneficiar:
Str. Dr. Ioan Rațiu, nr. 52-54, sc.A, et. 1, ap. 7, mun. Turda, jud. Cluj
Amplasament:
Str. Dealul Zânelor, nr. 25, mun. Turda, jud. Cluj
Titlu proiect:
"ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"



Proiect nr.

14/2023

Faza:
PUZ

ROMÂNIA
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL
Secretariat Consiliul Local

Avizat
Secretar general
Jr. Mărginean Elena Mihaela

Nr. 12864/09.04.2025

PROCES- VERBAL
DE COLECTARE A PROPUNERILOR,
SUGESTIILOR SI OPINIILOR
incheiat astazi 09.04.2025

Subsemnatul Vana Adrian având funcția de consilier juridic în cadrul Compartimentului Relația cu Consiliul Local al Municipiului Turda, responsabil cu îndeplinirea obligațiilor de transparență decizională, conform Dispoziției nr. 307/29.02.2016 emisă de Primarul municipiului Turda, am constatat că până la data încheierii prezentului proces-verbal, la Compartimentul Relația cu Consiliul Local nu s-au depus propuneri, sugestii și opinii, la proiectul de hotărâre nr. 222 / 05.12.2024 privind aprobarea PUZ/RLU Construire locuințe individuale, anexe și împrejmuire teren, str. Dealul Zânelor nr. 25, Municipiul Turda, jud. Cluj.

Prezentul proces - verbal se afisează pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Turda la adresa: www.primariaturda.ro - secțiunea Informații Publice cât și pe panoul de afisaj al instituției.

Întocmit/redactat
consilier juridic Adrian Vana