

Nr. proiect/data: 223/12.12.2024
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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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. 8705 /16.10.2024, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 5/19.07.2023 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.24 din 31.10.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 8705 din 06.05.2024, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI) în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: crearea subzonei **Sz_I7-Li** pentru reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii unei locuințe individuale pe parcelă în zona UTR I7 prin ridicarea interdicției de construire - „Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii” existentă conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU aferent UTR I7:

Vecinătatea zonei reglementate este construită cu clădiri de locuințe individuale și anexe aferente, funcțiunea industrială fiind prezentă doar în nordul UTR I7 pe o suprafață redusă din cea a UTR. Terenurile sunt proprietăți private, parcele de tip agricol înguste și lungi, slab construite în sudul UTR-ului, tendința de dezvoltare a zonei fiind de tip rezidențial.

Pentru viitoarea dezvoltare urbanistică a zonei cu caracter industrial și servicii și funcțiuni complementare de locuire individuală de tip rural s-a prezentat la nivel de studiu urbanistic zona extinsă din UTR I7 cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face direct din str. Nicolae Teclu domeniu public.

- **UTR: UTR I7 subzona Sz_I7-Li,**
- **Regim de construire:** izolat. Zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal.
- 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 urban
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, servicii nepoluante
- **Funcțiuni interzise:** locuințe colective, activități industriale, servicii poluante, dotări care implică aflul 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.
- 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= 3 nivele supraterane - (S)D+P; (S)P+1;(S)D+P+M; (S)+P+1+M;** nivelul 3 va fi obligatoriu mansardă; Hmax cornisă=9,00m, Hmax comă=12,00m
- **POTmax= 35% UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** POT realizat proiect = 7,00%
- **CUTmax= 0,7 UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** CUT realizat proiect = 0,12
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =83%
- **Retrageri:**
- **Retragerea minimă față de aliniament = minim 10,00m din ax str. Teclu,** 5,00m de la aliniament, zona până în frontul stradal va fi grădină
- **Retragerea minimă față de limita laterale:** nord-est = 0,60m cu respectarea Codului Civil
sud-vest = 3,00m.
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** = zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și grădină cu respectarea Codului Civil
- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Nicolae Teclu domeniu public,

- **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 prin bransare/ racordare la rețelele existente în zonă

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**

REFERAT DE APROBARE - EXPUNERE DE MOTIVE

la Proiectul de hotărâre nr.

privind P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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. 8705 /16.10.2024, este necesară și oportună aprobarea Planului de Urbanism Zonal în baza Avizului de oportunitate nr. 5/19.07.2023 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.24 din 31.10.2024 și a Raportului asupra informării și consultării publicului nr. 8705 din 06.05.2024, pe teren intravilan proprietate privată cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI) în cotă de 1/1.

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U. PROPUSE: Se propune: crearea subzonei Sz_I7-Li pentru reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii unei locuințe individuale pe parcelă în zona UTR I7 prin ridicarea interdicției de construire - „Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii” existentă conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU aferent UTR I7:

Vecinătatea zonei reglementate este construită cu clădiri de locuințe individuale și anexe aferente, funcțiunea industrială fiind prezentă doar în nordul UTR I7 pe o suprafață redusă din cea a UTR. Terenurile sunt proprietăți private, parcele de tip agricol înguste și lungi, slab construite în sudul UTR-ului, tendința de dezvoltare a zonei fiind de tip rezidențial.

Pentru viitoarea dezvoltare urbanistică a zonei cu caracter industrial și servicii și funcțiuni complementare de locuire individuală de tip rural s-a prezentat la nivel de studiu urbanistic zona extinsă din UTR I7 cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.

Accesul se face direct din str. Nicolae Teclu domeniu public.

- UTR: UTR I7 subzona Sz_I7-Li,
- Regim de construire: izolat. Zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal.

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 urban
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, servicii nepoluante
- **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.
- 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= 3 nivele supraterane** - (S)D+P; (S)P+1;(S)D+P+M; (S)+P+1+M; nivelul 3 va fi obligatoriu mansardă; Hmax cornisă=9,00m, Hmax comă=12,00m

- **POTmax= 35% UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** POT realizat proiect = 7,00%

- **CUTmax= 0,7 UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** CUT realizat proiect = 0,12

- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =83%

- **Retrageri:**

- **Retragerea minimă față de aliniament = minim 10,00m din ax str. Teclu,** 5,00m de la aliniament, zona până în frontul stradal va fi gradină

- **Retragerea minimă față de limita laterale:** nord-est = 0,60m cu respectarea Codului Civil
sud-vest = 3,00m.

- **Retrageri minime față de limita posterioară:** = zona de construibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și gradină cu respectarea Codului Civil

- **Circulații și accese:** accesul pietonal si auto se asigură din str. Nicolae Teclu domeniu public,

- **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 prin branșare/ racordare la rețelele existente în zonă

Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.

Propun: adoptarea Proiectului de hotărâre nr. privind P.U.Z./R.L.U.
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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**



RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobare **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj

OBIECTUL RAPORTULUI: PROIECT DE HOTĂRÂRE privind aprobare **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, în baza **Avizului de oportunitate nr. 5/19.07.2023** și în baza **Avizului Arhitectului Șef/ C.T.A.T.U. nr.24 din 31.10.2024;**

generat de imobilele *4) teren intravilan cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari **OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI)** în cotă de 1/1, cu următoarele condiții:

Inițiator: persoane fizice, **OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Săndulești , nr.6, jud. Cluj.

Proiectant : **DARHCAD PROIECT SRL**, , str. Agriculturii nr.24A, mun. Turda, jud Cluj/ arh. Dumitriu Daniela

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dumitriu Daniela (D1, E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul este teritoriu intravilan, în Cartierul Zona Industrială, în sud-vestul mun. Turda, jud. Cluj – teren neconstruit, cu vecinătăți:

- la nord-est - teren intravilan proprietate privată
- la nord-vest - strada Nicolae Teclu domeniu public
- 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 S=1920mp

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

Terenul aparține UTR 17 pe limita cu UTR LM29, în intravilanul municipiului Turda într-o zonă industrială unde este interzisă construirea locuințelor, dar în fapt fondul construit este compus din clădiri de locuințe individuale, zonă pentru care în PUG/RLU se prevede elaborarea PUZ/PUD pentru reglementarea urbanistică a incintelor.

U.T.R.: LM29: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Str. Nicolae Teclu, Str. Chimistilor, limitele de proprietate ale parcelelor. **Funcțiunea Dominantă:** Locuire individuală de tip urban. **Funcțiuni Complementare:** Activități Industriale, Servicii. **Disponibilități De Teren:** Teren dens construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră. **Elemente Protejate :** -, **Reglementări Propuse - Permițiuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații și modificări la locuințele existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții cu funcțiuni de industrie și servicii pe bază de P.U.D. În cadrul parcelelor existente. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; Nu se vor amplasa construcții industriale care depășesc suprafața unei parcele sau au implicații asupra construcțiilor învecinate, decât pe baza P.U.Z. și studiu de impact. **Indici De Control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru activități industriale, de depozitare și transport, în funcție de necesitățile tehnologice.

U.T.R.: 17: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Limitele de proprietate ale parcelelor de locuințe de pe latura estică a Str. Nicolae Teclu. **Funcțiunea Dominantă:** Activități industriale, servicii. **Funcțiuni Complementare:** Locuințe individuale de tip rural . **Disponibilități De Teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea. **Elemente Protejate :** Monumente Arheologice - Cod - Zona de protecție - Sit Arheologic – Propunere - Întreaga U.T.R.. **Reglementări Propuse: Permițiuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații, modificări și extinderi la construcții existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții noi numai după elaborarea și aprobarea P.U.D. pentru fiecare incintă. Se pot autoriza construcții industriale, de depozitare, servicii cu caracter industrial. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; La întocmirea P.U.D. pentru fiecare incintă se recomandă restructurarea parcelelor existente pe baza unui P.U.Z. care să analizeze accesul și dotările tehnico-edilitare comune. Se va respecta regulamentul pentru zonă protejată cu valoare arheologică. **Indici de control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru fiecare obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

Se propune reglementarea acestuia pentru funcțiune rezidențială în scopul construirii unei locuințe unifamiliale (individuale).

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: crearea subzonei **Sz_I7-Li** pentru reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii unei locuințe individuale pe parcelă în zona UTR I7 prin ridicarea interdicției de construire - „Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii” existentă conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU aferent UTR I7:

Vecinătatea zonei reglementate este construită cu clădiri de locuințe individuale și anexe aferente, funcțiunea industrială fiind prezentă doar în nordul UTR I7 pe o suprafață redusă din cea a UTR. Terenurile sunt proprietăți private, parcele de tip agricol înguste și lungi, slab construite în sudul UTR-ului, tendința de dezvoltare a zonei fiind de tip rezidențial.

Pentru viitoarea dezvoltare urbanistică a zonei cu caracter industrial și servicii și funcțiuni complementare de locuire individuală de tip rural s-a prezentat la nivel de studiu urbanistic zona extinsă din UTR I7 cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face direct din str. Nicolae Teclu domeniu public.

- **UTR: UTR I7 subzona Sz_I7-Li,**
- **Regim de construire:** izolat. Zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal.
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 urban
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, servicii nepoluante
- **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.
- **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= 3 nivele supratereane - (S)D+P; (S)P+1;(S)D+P+M; (S)+P+1+M; nivelul 3 va fi obligatoriu mansardă;**
Hmax comisă=9,00m, Hmax comă=12,00m
- **POTmax= 35% UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** POT realizat proiect = 7,00%
- **CUTmax= 0,7 UTR I7 subzona Sz_I7-Li;** CUT realizat proiect = 0,12
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =83%
- **Retrageri:**
- **Retragerea minimă față de aliniament = minim 10,00m din ax str. Teclu, 5,00m de la aliniament, zona până în frontul stradal va fi gradină**
- **Retragerea minimă față de limita laterale:** nord-est = 0,60m cu respectarea Codului Civil
sud-vest = 3,00m.
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** = zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și gradină cu respectarea Codului Civil
- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Nicolae Teclu domeniu public,
- **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 prin bransare/ racordare la rețelele existente în zonă

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj

Arhitect Șef,
arh. Soran CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.C.,
ing. Marin FÂNTÂNĂ



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) :OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA cu domiciliul/ședul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal, str. Sândulești , nr.6 , bl. - , sc.- , etaj-, ap-, telefon/fax 0722589921, e-mail daniela_arhitect@yahoo.com, Înregistrată la nr. 8557/441 din 06.03.2023

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. 5 /19.07.2023**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, 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 extravilan cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI) 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-vest de domeniu public str. Nicolae Teclu, la nord-est de teren intravilan proprietate privată cad. 54157 și teren necadastrat , la sud-vest și sud-est de teren intravilan proprietate privată cad. 65708.

- Datorită lipsei reglementărilor și a obligativității elaborării PUZ pentru zona de intravilan limitrofă, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată: la nord de str. Nicolae Teclu (cel mai nordic tronson), la sud de PUZ rezidențial aprobat pe str. Ion Neculce, la vest de un front propus aliniat la drum str. Nicolae Teclu, la est de limita cu UTR I1. - pe suport cadastral existent și ortofotoplan.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servitui:

Terenul aparține UTR I7 pe limita cu UTR LM29, în intravilanul municipiului Turda într-o zonă industrială unde este interzisă construirea locuințelor, dar în fapt fondul construit este compus din clădiri de locuințe individuale, zonă pentru care se prevede elaborarea PUZ pentru reglementarea urbanistică ca zona de locuit.

U.T.R.: LM29: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Str. Nicolae Teclu, Str. Chimistilor, limitele de proprietate ale parcelelor. **Funcțiunea Dominantă:** Locuire individuală de tip urban. **Funcțiuni Complementare:** Activități Industriale, Servicii. **Disponibilități De Teren:** Teren dens construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră. **Elemente Protejate :** -, **Reglementări Propuse - Permisuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații și modificări la locuințele existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții cu funcțiuni de industrie și servicii pe bază de P.U.D. În cadrul parcelelor existente. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; Nu se vor amplasa construcții industriale care depășesc suprafața unei parcele sau au implicații asupra construcțiilor învecinate, decât pe baza P.U.Z. și studiu de impact. **Indici De Control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru activități industriale, de depozitare și transport, în funcție de necesitățile tehnologice.

U.T.R.: I7: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Limitele de proprietate ale parcelelor de locuințe de pe latura estică a Str. Nicolae Teclu. **Funcțiunea Dominantă:** Activități industriale, servicii. **Funcțiuni Complementare:** Locuințe individuale de tip rural. **Disponibilități De Teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea. **Elemente Protejate :** Monumente Arheologice - Cod - Zona de protecție - Sit Arheologic - Propunere - Întreaga U.T.R.. **Reglementări Propuse: Permisuni:** Se pot

elibera certificate de urbanism pentru reparații, modificări și extinderi la construcții existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții noi numai după elaborarea și aprobarea P.U.D. pentru fiecare incintă. Se pot autoriza construcții industriale, de depozitare, servicii cu caracter industrial. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; La întocmirea P.U.D. pentru fiecare incintă se recomandă restructurarea parcelelor existente pe baza unui P.U.Z. care să analizeze accesul și dotările tehnico-edilitare comune. Se va respecta regulamentul pentru zonă protejată cu valoare arheologică. **Indici de control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru fiecare obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

Se propune reglementarea acestuia pentru funcțiune rezidențială în scopul construirii unei locuințe unifamiliale (individuale).

Se va face o propunere de reconfigurare a UTR 17 în zona rezidențială și zona industrială care se va propune alipirii la UTR 13, între zona industrială și cea rezidențială se va propune zonă de protecție cu perdea verde în fiecare din cele 2 zone.

- Datorită lipsei reglementărilor și a obligativității elaborării PUZ pentru zona de intravilan limitrofă, se va prezenta la nivel de studiu urbanistic o zonă delimitată: la nord de str. Nicolae Teclu (cef mai nordic tronson), la sud de PUZ rezidențial aprobat pe str. Ion Neculce, la vest de un front propus aliniat la drum str. Nicolae Teclu, la est de limita cu UTR 11. - pe suport cadastral existent și ortofotoplan - pentru care se vor face propuneri pentru:

- reglementari urbanistice: regim de înălțime, retrageri, indici urbanistici, spații verzi, zone protecție, etc
- infrastructură tehnico-edilitară
- infrastructură de transport auto, velo și pietonală, posibilități de transport în comun
- reconfigurare parcelelor agricole într-unul de tip urban inclusiv propuneri pentru eventuale schimbări ale formelor de proprietate
- 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 funcțiunile, limite, suprafețe și indici urbanistici existenți, regim de înălțime, (GM010-2000)

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

- Regim de înălțime propus: Hmaxim=3 nivele supratereane, nivelul 3 va fi mansardă;
- P.O.T.Maxim= 35%
- CUT maxim = 0,70
- Spații verzi: min 35%
- Retrageri: aliniament stradal retras la min 10,00m față de axul străzii, min. 5,00m față de aliniamentul străzii, față de limita laterală nord-est min. 0,60m, față de limita laterală sud-vest min.3,00m, cu respectarea codului civil și a OMS 119/2014 actualizat și republicat, 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)

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

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. 126/24.04.2023 emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 35,00 lei conform chitanței nr. 25365 din 10.05.2023

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

Arhitect-șef,
Sorana Cheveresan



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 acestora, precum și a cărei este 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 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) Une sau mai multe piese deșenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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) OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA cu domiciliul/sediul *2) în județul Cluj, municipiul Turda, cod poștal-, str. Săndulești, nr.6, bl. -, sc.-, etaj-, ap-, telefon/fax 0722589921, e-mail daniela_arhitect@yahoo.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. 5/19.07.2023, având în vedere consultarea documentației în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a municipiului Turda în ședința din data de 15.02.2024 se emite

AVIZ FAVORABIL

Nr. 241/31.10.2024

pentru Planul urbanistic zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru*3) CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 15.02.2024

generat de imobilele *4) teren intravilan cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp, categorie de folosință curți construcții S=547mp, arabil S=1073mp, teren liber de construcții, proprietari tabulari OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și GIURGIU CORNELIA (căs. OPRISONI) în cotă de 1/1, cu următoarele condiții:

Inițiator: persoane fizice, OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Săndulești, nr.6, jud. Cluj.

Proiectant: DARHCAD PROIECT SRL, str. Agriculturii nr.24A, mun. Turda, jud Cluj/ arh. Dumitriu Daniela
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Dumitriu Daniela (D1, E)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Terenul este teritoriu intravilan, în Cartierul Zona Industrială, în sud-vestul mun. Turda, jud. Cluj – teren neconstruit, cu vecinătăți:

- la nord-est - teren intravilan proprietate privată
- la nord-vest - strada Nicolae Teclu domeniu public
- 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 S=1920mp

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

Terenul aparține UTR 17 pe limita cu UTR LM29, în intravilanul municipiului Turda într-o zonă industrială unde este interzisă construirea locuințelor, dar în fapt fondul construit este compus din clădiri de locuințe individuale, zonă pentru care în PUG/RLU se prevede elaborarea PUZ/PUD pentru reglementarea urbanistică a incintelor.

U.T.R.: LM29: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Str. Nicolae Teclu, Str. Chimistilor, limitele de proprietate ale parcelelor. **Funcțiunea Dominantă:** Locuire individuală de tip urban. **Funcțiuni Complementare:** Activități Industriale, Servicii. **Disponibilități De Teren:** Teren dens construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră. **Elemente Protejate :** -, **Reglementări Propuse - Permisuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații și modificări la locuințele existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții cu funcțiuni de industrie și servicii pe bază de P.U.D. În cadrul parcelelor existente. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; Nu se vor amplasa construcții industriale care depășesc suprafața unei parcele sau au implicații asupra construcțiilor învecinate, decât pe baza P.U.Z. și studii de impact. **Indici De Control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru activități industriale, de depozitare și transport, în funcție de necesitățile tehnologice.

U.T.R.: 17: Localizare: Cartierul Zona Industrială. **Delimitări:** Limitele de proprietate ale parcelelor de locuințe de pe latura estică a Str. Nicolae Teclu. **Funcțiunea Dominantă:** Activități industriale, servicii. **Funcțiuni Complementare:** Locuințe individuale de tip rural. **Disponibilități De Teren:** Teren slab construit. **Caracteristicile Fondului Construit Existent:** Regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră și rea. **Elemente Protejate :** Monumente Arheologice - Cod - Zona de protecție - Sit Arheologic – Propunere - Întreaga U.T.R.. **Reglementări Propuse: Permisuni:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru reparații, modificări și extinderi la construcții existente. Se pot elibera certificate de urbanism pentru construcții noi numai după elaborarea și aprobarea P.U.D. pentru fiecare incintă. Se pot autoriza construcții industriale, de depozitare, servicii cu caracter industrial. **Restricții:** Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; La întocmirea P.U.D. pentru fiecare incintă se recomandă restructurarea parcelelor existente pe baza unui P.U.Z. care să analizeze accesul și dotările tehnico-edilitare comune. Se va respecta regulamentul pentru zonă protejată cu valoare arheologică. **Indici de control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru fiecare obiectiv, în funcție de necesitățile tehnologice.

Se propune reglementarea acestuia pentru funcțiune rezidențială în scopul construirii unei locuințe unifamiliale (individuale).

PREVEDERI P.U.Z./R.L.U PROPUSE: Se propune: crearea subzonei **Sz_I7-Li** pentru reglementarea parcelei cu C.F. nr. 65707 Turda nr. cad. 65707, S=1920mp și studierea extinsă a zonei în scopul construirii unei locuințe individuale pe parcelă în zona UTR 17 prin ridicarea interdicției de construire - „**Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii**” existentă conform restricțiilor din regulamentul PUG/RLU aferent UTR 17:

Vecinătatea zonei reglementate este construită cu clădiri de locuințe individuale și anexe aferente, funcțiunea industrială fiind prezentă doar în nordul UTR 17 pe o suprafață redusă din cea a UTR. Terenurile sunt proprietăți private, parcele de tip agricol înguste și lungi, slab construite în sudul UTR-ului, tendința de dezvoltare a zonei fiind de tip rezidențial.

Pentru viitoarea dezvoltare urbanistică a zonei cu caracter industrial și servicii și **funcțiuni complementare de locuire individuală de tip rural** s-a prezentat la nivel de studiu urbanistic zona extinsă din UTR 17 cu propuneri posibile pentru urbanizarea zonei. **Această zonă nu se reglementează prin prezentul PUZ.**

Accesul se face direct din str. Nicolae Teclu domeniu public.

- **UTR:** UTR 17 subzona **Sz_I7-Li**,
- **Regim de construire:** izolat. Zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal.
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 urban
- **Funcțiuni complementare:** dotări aferente zonei de locuit, anexe gospodărești.
- **Funcțiuni permise cu condiționări:** alimentație publică, servicii nepoluante
- **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.
- **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= 3 nivele supraterane** - (S)D+P; (S)P+1;(S)D+P+M; (S)+P+1+M; nivelul 3 va fi obligatoriu mansardă; Hmax comisă=9,00m, Hmax comă=12,00m
- **POTmax= 35% UTR 17 subzona Sz_I7-Li;** POT realizat proiect = 7,00%
- **CUTmax= 0,7 UTR 17 subzona Sz_I7-Li;** CUT realizat proiect = 0,12
- **Spații verzi amenajate la sol = minim 35%,** realizat proiect =83%
- **Retrageri:**
- **Retragerea minimă față de aliniament = minim 10,00m din ax str. Teclu, 5,00m de la aliniament, zona până în frontul stradal va fi gradină**
- **Retragerea minimă față de limita laterale:** nord-est = 0,60m cu respectarea Codului Civil
sud-vest = 3,00m.
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** = zona de constructibilitate în distanța de 50m de la limita aliniamentului stradal restul va fi spațiu verde și gradină cu respectarea Codului Civil
- **Circulații și accese:** accesul pietonal și auto se asigură din str. Nicolae Teclu domeniu public,
- **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 prin branșare/ racordare la rețelele existente în zonă
Beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente realizării PUZ.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
CONSILIUL LOCAL - PRIMĂRIA TURDA



REGULAMENT DE FUNCȚIONARE - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj, cu următoarele condiții:

.....nu e cazul.....

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 126 din 24.04.2023 emis de Primăria Municipiului Turda.

Arhitect-șef**),
Soran CHEVEREȘAN

ȘEF S.U.A.T.,
Marin FĂNTÂNĂ

CS/2EX

ACHITAT TAXA AVIZ C.T.A.T.U. 36,0 LEI cu chitanța fiscală nr. 9634 ELIBERAT 06.10.2023

ACHITAT TAXA MEDIATIZARE P.U.Z. 238,0 LEI cu chitanța fiscală nr. 9635 ELIBERAT 06.10.2023

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

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

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

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz: - Primăria Municipiului; - Primăria Orașului; - Primăria Comunei

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



REGULAMENT LOCAL

DE IMPLICARE A PUBLICULUI PRIVIND ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM IN MUNICIPIUL TURDA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL TURDA
PRIMĂRIA
Nr. 8705 /06.05.2024

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

privind avizarea documentației: **PUZ/RLU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj,

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

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

Se întocmește **Raportul informării și consultării publicului – a elaborării propunerilor P.U.Z.** aferente documentației: **P.U.Z./R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj,

Nr. înregistrare : 8705 din 11.03.2024

Amplasament: Terenul se află în intravilanul municipiului Turda, în Zona Industrială, în sud-vestul mun. Turda, jud. Cluj în UTR I7

Beneficiar: persoane fizice, **OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU și OPRISONI CORNELIA**, cu domiciliul în Mun. Turda, str. Săndulești , nr.6, jud. Cluj.

Proiectant : **DARHCAD PROIECT SRL**, , str. Agriculturii nr.24A, mun. Turda, jud Cluj/ arh. **Dumitriu Daniela Specialist cu drept de semnătură RUR**: arh. **Dumitriu Daniela (D1, E)**

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

În urma analizării în ședința C.T.A.T.U. din 15.02.2024 a proiectului,

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 12.03.2024

Data de începere anunț pe site: 12.03.2024

Perioada de consultare: 12.03.2024 - 08.04.2024

Răspuns la eventuale sesizări: 09.04.2024 – 11.04.2024

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 Primăria 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 **PUZ/RLU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA**, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, municipiul Turda, jud. Cluj.

ȘEF SERVICIU SUATC,
Marin Fântână

INTOCMIT,
arh. Chevereșan Soran

2ex.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII

Instituția primăriei | Consiliul Local | Serviciul Turda | Serviciul Turda | Serviciul Turda | Serviciul Turda | Serviciul Turda

Contact Informații Publice

Rapoarte

Transparența datelor
cu caracter personalRegistrul Unic al
Transparenței
Intereselor

Locuințe ANL

Autorizații taxi

Angajări

Monitorul Oficial Local

Anunțuri colective
sau individuale

Liste debitori

Proiecte POR 2014 –
2020

Proiecte POCA

Proiecte POCU

Proiecte Fonduri
NorvegieneSchemă ajutor
minimisLicitații bunuri
imobileTerenuri agricole de
vânzare

Achiziții publice

Anunțuri

Dispozițiile
PrimaruluiDeclarații de avere și
interese

🕒 12 martie 2024



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL

pentru

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA,

Mun. Turda, NICOLAE TECLU , nr.21B , Jud. Cluj

Inițiator:

OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU si OPRISONI CORNELIA
Mun.Turda, str. N. Teclu ,nr. 21A, jud. Cluj

Consultare în perioada:

*Mențiune : Eventuale observații sau sesizări vă
rugăm să fie depuse online, răspunsurile se vor
transmite tot pe această cale.*

12.03.2024 – 8.04.2024

Mail: contact@primariaturda.ro

Răspunsul la observații în perioada:

09.04.2024 – 11.04.2024

Conturi iban
Bugetul și execuție bugetară
Finanțare prin legea 350 / 2005
Declarația de aderare SNA 2016 – 2020
Politici
Management institutii publice de cultura
FORMULARE LEGEA NR. 17/2014
Indicatori

Consultare directă:

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

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

Consultare pe site-ul Primăriei Turda:

< www.primariaturda.ro >

Consultare la amplasament:

Panou expus la amplasament zona Poiana, mun. Turda, str. N. Teclu ,nr. 21A, județul Cluj

Persoane responsabile

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

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

DOCUMENTE:

- [01 CALENDAR PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [02 PANOU CONSULTARE PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [03 PANOU AFISAJ PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [04 CF PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [05 CU PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [06 AVIZ OPORTUN PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [07 P.U.Z. Mem. PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [08 U01 INCADRARE PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [09 U02 SIT EXISTENTA PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [10 U03 REGL URB PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [11 U04 REGL EDILIT PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [12 U05 PR AS TEREN PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)
- [13 U06 ZONIFICARE PUZ LOCUINTA N TECLU 21A OPRISONI.pdf](#)



Monitorul Oficial Local

PRIMĂRIA TURDA

Conducerea primăriei
Structura primăriei
Informații publice
Biroul de presă
Alte servicii publice

CONSILIUL LOCAL

Componenta Consiliului Local Turda
Comisiile de specialitate
Proiecte de hotărâre supuse aprobării
Hotărârile Consiliului Local

ORAȘUL TURDA

Prezentare
Obiective Turistice
Cultura
Istorie
Evenimente

INFORMAȚII UTILE

Telefoane utile
Sesizări sau reclamații
Formular Identificare caini agresivi
Harta spre Salina Turda



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr: 65707 Turda

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Turda, Loc. Turda, Str Nicolae Teclu, Nr. 21B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65707	1.920	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53318 / 13/12/2021		
Act Notarial nr. 2912, din 10/12/2021 emis de Onet Ion Anghelus NP;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65707 a imobilului cu numărul cadastral 65707 / UAT Turda, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59096 inscris in cartea funciara 59096;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) OPRİȘONI CIPRIAN-ALEXANDRU	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) GIURGIU CORNELIA, actualmente Oprışoni, urmare a căsătoriei	A1 / B.8
17304 / 28/04/2023		
Act Administrativ nr. 142, diñ 14/08/2022 emis de primaria turda; Act Administrativ nr. 149, din 26/03/ 997 emis de primaria turda;		
B8	Se notează numele actual al proprietarului tabular. de.sub B 6 ca fiind Oprışoni, urmare a căsătoriei	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

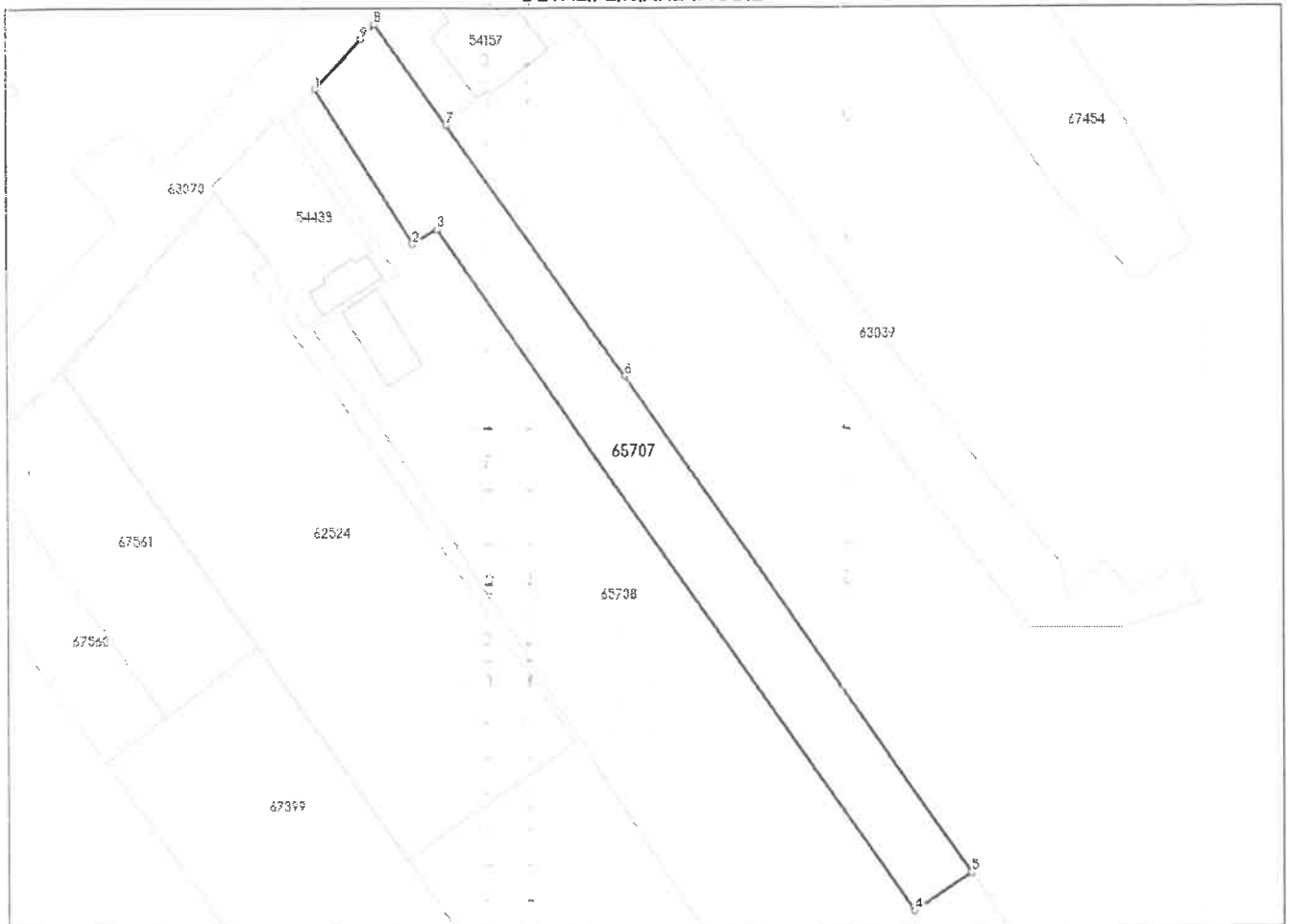
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65707	1.920	

* 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	curti constructii	DA	847	-	-	-	
2	arabil	DA	1.073	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.11
2	3	4.587
3	4	132.687
4	5	10.91
5	6	96.455

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	49.109
7	8	19.568
8	9	3.126
9	1	10.873

** 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 ANCPİ 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, 09:08



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>

B. Model panou 2

PRIMARIA MUNICIPIULUI TURDA
DATA ANUNTULUI : 12.03.2024

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE : PLAN URBANISTIC ZONAL:
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI
IMPREJMUIRE LA STRADA

In TURDA str. NICOLAE TECLU nr 21B jud. CLUJ
INITIATOR : OPRISONI CIPRIAN ALEXANDRU
OPRISONI CORNELIA
adresa : TURDA str. N. TECLU nr 21A

ELABORATOR : SC DARHCAD PROIECT SRL
punct de lucru :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap 14

PUBLICUL ESTE INMITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

Asupra documentelor expuse / disponibile la sediul
Primariei TURDA ,

birou urbanism tel:0264313160 ;

e-mail : urbanism@primariaturda.ro ;

in perioada 21.03.2024-8.04.2024

intre orele 8,00-12.00 ; 14.00-15.30

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE

- consultarea documentatiei pe site-ul primariei Turda

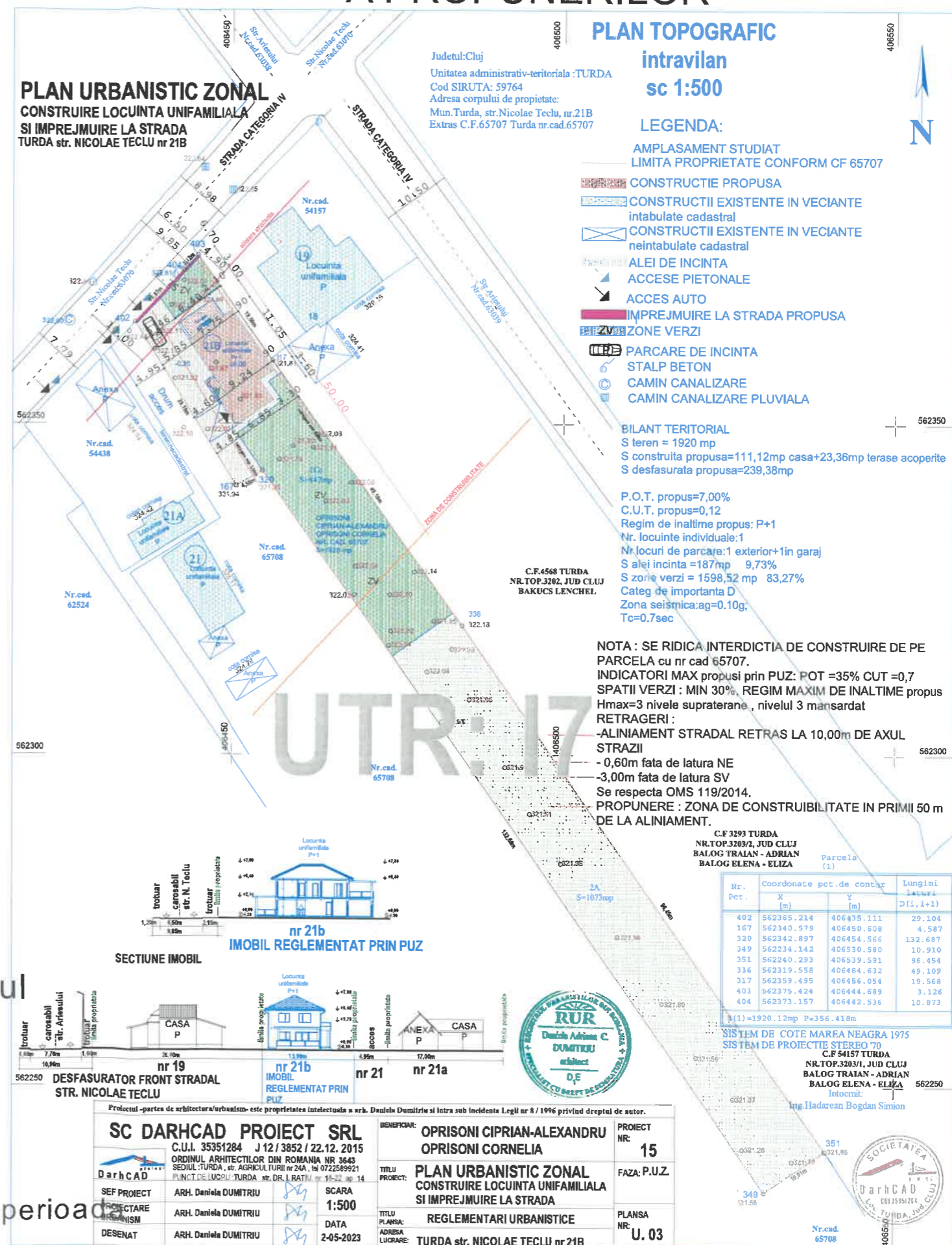
-consultarea documentatiilor la sediul PRIMARIEI Turda
serviciul de urbanism

-intalnire cu reprezentantii elaboratorului documentatiei la sediul
Primariei in data de 7.04.2024 ora 10,00

Raspunsul la observatiile transmise va fii afisat la sediul initiatorului in perioada

9.04.2024-11.04.2024

PREZENTARE VIZUALA SUGESTIVA
A PROPUNERILOR



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
SI IMPREJMUIRE LA STRADA
TURDA str. NICOLAE TECLU nr 21B

Judetul: Cluj
 Unitatea administrativ-teritoriala :TURDA
 Cod SIRUTA: 59764
 Adresa corpului de proprietate:
 Mun.Turda, str.Nicolae Teclu, nr.21B
 Extras C.F.65707 Turda nr.cad.65707

PLAN TOPOGRAFIC
intravilan
sc 1:500

LEGENDA:

- AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA PROPRIETATE CONFORM CF 65707
- CONSTRUCTIE PROPUSA
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECIANTE intabulate cadastral
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN VECIANTE neintabulate cadastral
- ALEI DE INCINTA
- ACCES PIETONALE
- ACCES AUTO
- IMPREJMUIRE LA STRADA PROPUSA
- ZV ZONE VERZI
- PARCARE DE INCINTA
- STALP BETON
- CAMIN CANALIZARE
- CAMIN CANALIZARE PLUVIALA

BILANT TERITORIAL

S teren = 1920 mp
 S construita propusa = 111,12mp casa + 23,36mp terase acoperite
 S desfasurata propusa = 239,38mp

P.O.T. propus = 7,00%
 C.U.T. propus = 0,12
 Regim de inaltime propus: P+1
 Nr. locuinte individuale: 1
 Nr. locuri de parcare: 1 exterior + 1 in garaj
 S alei incinta = 187mp 9,73%
 S zone verzi = 1598,52 mp 83,27%
 Categ de importanta D
 Zona seismică: ag=0.10g;
 Tc=0.7sec

NOTA : SE RIDICA INTERDICTIA DE CONSTRUIRE DE PE PARCELA cu nr cad 65707.
U.T.R. nou Subzona : I7-Li pentru parcela cad 65707

REGIM DE CONSTRUIRE : IZOLAT
AMPLASARE CLADIRI PE ACEEASI PARCELA : min 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii - conf OMS 119/2014 , NP 118/1999
FUNCTIUNE DOMINANTA: locuire individuala de tlp urban
FUNCTIUNE COMPLEMENTARA: dotari aferente zonei de locuit , anexe gospodaresti
FUNCTIUNI PERMISE CU CONDITIONARI : alimentatie publica , servicii nepoluante
FUNCTIUNI INTERZISE : locuinte colective, activitati industriale , servicii poluante , dotari care implica flux de public si trafic rutier
INDICATORI MAX propusi prin PUZ: POT = 35% CUT = 0,7
SPATII VERZI : MIN 35%, REGIM MAXIM DE INALTIME propus Hmax=3 nivele supaterane , nivelul 3 mansardat
H max cornisa=9,00m H max coama=12,00m

RETRAGERI :
-ALINIAMENT STRADAL RETRAS LA 10,00m DE AXUL STRAZII
0,60m fata de latura NE
3,00m fata de latura SV
Se respecta OMS 119/2014.
PROPUNERE : ZONA DE CONSTRUIBILITATE IN PRIMII 50 m DE LA ALINIAMENT STRADAL.

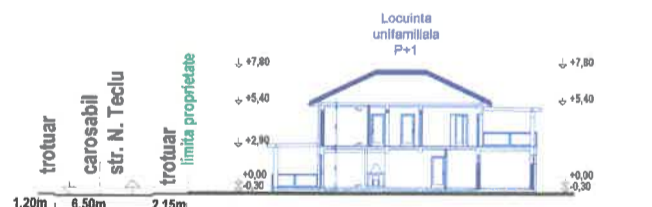
C.F 3293 TURDA
 NR.TOP.3203/2, JUD CLUJ
 BALOG TRAIAN - ADRIAN
 BALOG ELENA - ELIZA

Parcela (1)	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
402	562365.214	406435.111	29.104
167	562340.579	406450.608	4.587
320	562342.897	406454.566	132.687
349	562234.142	406530.580	10.910
351	562240.293	406539.591	96.454
336	562319.558	406484.632	49.109
317	562359.495	406456.054	19.568
403	562375.424	406444.689	3.126
404	562373.157	406442.536	10.873

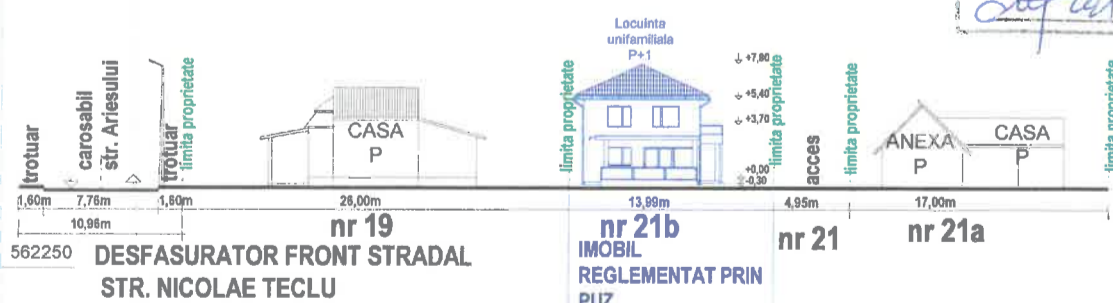
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA 1975
 SISTEM DE PROIECTIE STEREO '70
 C.F 54157 TURDA

NR.TOP.3203/1, JUD CLUJ
 BALOG TRAIAN - ADRIAN
 BALOG ELENA - ELIZA
 Intocmit:
 Ing Hadarean Bogdan Simion

UTR: 17



SECTIUNE IMOBIL



JUDETUL CLUJ
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TURDA
 VIZAT SPRE NESCIMBĂRI
 Anexă la autorizația de construire nr. 24 din 31.10.2024
 Arhitect sef.



Proiectul -partea de arhitectura/urbanism- este proprietatea intelectuala a arh. Daniela Dumitriu si intra sub incidenta Legii nr 8 / 1996 privind dreptul de autor.

SC DARHCAD PROIECT SRL C.U.I. 35351284 J 12 / 3852 / 22.12. 2015 ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA NR 3643 SEDIUL :TURDA , str. AGRICULTURII nr 24A , tel 0722589921 PUNCT DE LUCRU :TURDA str. DR. I. RATIU nr 18-22 ap.14	BENEFICIAR: OPRISONI CIPRIAN-ALEXANDRU OPRISONI CORNELIA	PROIECT NR: 15
SEF PROIECT: ARH. Daniela DUMITRIU	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI IMPREJMUIRE LA STRADA	FAZA: P.U.Z.
PROIECTARE URBANISM: ARH. Daniela DUMITRIU	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR: U. 03
DESENAT: ARH. Daniela DUMITRIU	ADRESA LUCRARE: TURDA str. NICOLAE TECLU nr 21B	



Nr. 12865/09.04.2025

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

Subsemnatul Vana Adrian având funcția de consilier juridic în cadrul Compartimentului Relația cu Consiliului 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 Consiliului Local nu s-au depus propuneri, sugestii și opinii, la proiectul de hotărâre nr. 223 / 12.12.2024 privind aprobarea PUZ/RLU Construire locuință unifamilială și împrejmuire la stradă, str. Nicolae Teclu nr. 21B, Cartierul Zona Industrială, 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