

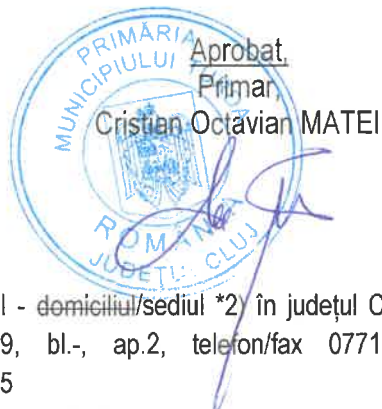


F1 - Aviz de oportunitate eliberat de către UAT de bază

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) **RUSU BOGDAN DIONISIE**, CUI - domiciliu/sediul *2) în județul Cluj, mun. Turda, comuna -, sat -, cod poștal -, str. Simion Bărnuțiu, nr.19, bl.-, ap.2, telefon/fax 0771534741, e-mail infosmaraldresidence@gmail.com, înregistrată la nr. 7040 din 26.02.2025

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. 3 / 13.03.2025**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru *3) **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA ȘI CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16, mun. Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 04.03.2025,

generat de imobilele *4) teren intravilan cu CF 67282, nr. cad. 67282, St=2486 mp din acte, teren cu construcții și împrejmuit. Proprietar tabular asupra imobilului cu este **RUSU BOGDAN - DIONISIE** folosință curți construcții și arabil, cu următoarele condiții:

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

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat:

- la nord – proprietate privată;
- la vest – proprietate privată;
- la est – proprietate privată;
- la sud – str. Simion Bărnuțiu, domeniul public

Suprafața terenului studiat în PUZ este **S=2486 mp**

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti: U.T.R.: LM23: Localizare: Cartierul Turda Nouă;

Delimitări: Str. Clujului, Str. Simion Bărnuțiu, str. Vasile Goldiș, limita proprietăților de pe latura sudică a str. Decebal, str. A.I. Cuza; **Funcțiunea dominantă:** locuințe individuale de tip urban, **Funcțiuni complementare:** dotări ale zonei de locuit, cimitir; **Disponibilități De Teren:** teren construit **Caracteristicile fondului. construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare bună; **Elemente protejate:** trama stradală și aliniament strada Decebal, Basarabiei, Simion Bărnuțiu, V. Goldiș; **Reglementări propuse: Permisuni:** se pot elibera certificate de urbanism pentru înlocuirea, completarea și extinderea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale, dotări aferente locuințelor, anexe gospodărești cu excepția adăposturilor pentru animale. Se vor elibera certificate de urbanism pentru construcții noi situate la minimum 50 m în spatele frontului numai pe bază de P.U.D.. pentru grupări de minimum 4 locuințe.

Restricții: Construcțiile pe frontul str. A.I. Cuza se vor putea autoriza numai după elaborarea și aprobarea P.U.Z. Obor și a studiului de impact aferent. În incinta cimitirului, construcțiile noi vor putea fi amplasate pe bază de P.U.D. se vor respecta aliniamentele existente.

Indici De Control conf.PUG : H MINIM = 2 NIVELE, H MAXIM = 3 NIVELE; P.O.T. MAXIM = 53,5%; C.U.T. MAXIM = 0,5

2.1 Propunerile P.U.Z. : Se propune **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ – CASA și CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI – ZONA SERVICII/ COMERȚ**, str. Simion Bărnuțiu nr.16., mun. Turda, jud. Cluj.

UTR LC9a – locuințe colective, *Funcțiuni complementare*: servicii cu acces public: centru after-school, agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, salon de estetică și întreținere corporală, curățătorie de haine; turism; servicii profesionale; comerț alimentar având suprafața construită sub 350 mp; comerț nealimentar având suprafața construită sub 350 mp ; alimentație publică: cofetărie, cafenea; cultură: galerie de artă; parcaje, spații verzi amenajate(grădină, loc de joacă),punct gospodăresc. **Restricții:** Se interzice orice utilizări, altele decât cele admise la funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat,depozitare en gros,depozitare de materiale refofosibile,comerț en gros,comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre,garaje individuale în clădiri provizorii, constructii provizorii de orice natură.

- Atât în cazul echipamentelor publice cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală sau de altă natură, conform legislației;

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

- **Regim de înălțime maxim propus:** Regimul de înălțime admis este de trei niveluri supraterane - H=3 nivele supraterane ;

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 m.

- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**, măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15,00 m.

- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces din str. Simion Bărnuțiu. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil pentru două benzi de circulație în interiorul amplasamentului, va avea lățimea de minim 5,50 m.**

- **Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.**

- **Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la parcaje, conform normelor.** Parcela va dispune de un singur acces carosabil, din str. Simion Bărnuțiu. Parcela va dispune de alei pietonale, trotuare, cu recomandarea pentru clădirea de la stradă (servicii publice) cu marcaj tactil pentru persoane cu dizabilitati și rampă.

- **Accese conform normelor pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.**

- **Necesarul de parcaje:**

Locuințe colective : minim un loc de parcare, la sol în interior incintei.

Funcțiunile complementare: se va respecta HG 525 /1996 privind asigurarea acceselor obligatorii, echiparea tehnico-edilitară, amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi, acest reglementari fiind considerate ca și condiții minime de îndeplinit.

Se vor asigura locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități.

- **Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.**

- **Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă), dar nu mai puțin de 2 mp de spațiu verde pe locuitor/ conform anexa 6 la RGU la HG 525/ 1996.**

- **Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:– aliniamente simple, cu rol de protecție.**

- **Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.**

- **Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.**

- **Posibilitati maxime de ocupare și utilizare a terenului:**

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 1,6

Din care:

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1,0

Pentru alte funcțiuni complementare:

C.U.T. maxim = 1,6

- **Retrageri propuse:**

- față de aliniament stradal - la aliniament;
- față de limite laterale: estică – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
- vestică – retragere minimă conform Codului Civil;

- față de limita posterioară – retragere minimă H/2, dar nu mai puțin de 6,00m;
 - Parcare auto = se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996, se vor amenaja minim 27 locuri de parcare
- Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare existentă pe str. Simion Bărnuțiu.

OBSERVAȚII din oficiu SUATC:

- Se vor obține toate avizele și acordurile menționate prin C.U. nr. 428/2023, pentru toate fazele de proiectare;
- Se va prezenta ilustrare urbanistică;
- Se vor respecta normele obligatorii conform NP 051/ 2012;
- Se va propune un punct gospodăresc la o distanță de minim 10,00m față de fațadele locuințelor propuse, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Se va asigura o distanță minimă de 5,00m față de ferestrele de la parterul imobilului și parcurile amenajate la sol, conform NORMEI din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Se va amenaja un loc de joacă.

4. Dotările de interes public necesare: spații verzi, rețele tehnico-edilitate, parcări aferente zonei de locuire(incluiu pentru persoane cu dizabilități) și zonei de servicii/ comerț.

5. Capacitățile de transport admise: autoutilitare intervenții, salubritate, autoturisme persoane

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.: cele solicitate prin C.U. nr. 136/07.05.2024

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. 136/07.05.2024, emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de 48,00 lei conform chitanța nr. 55259 din 26.02.2025

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

Arhitect-sef,
Balog-Tecău Daniela-Maria

Șef S.U.A.T.C.,
Marin FÂNTÂNĂ

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

- *1) Numele și prenumele solicitantului: - persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.
- *2) Adresa solicitantului: - pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
- *3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.
- *4) Date de identificare ale imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.
- *5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic/cadastral actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

