

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării :

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU:1.DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 EXISTENTA- CASA;
2. CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI -
ZONA SERVICII/COMERT**

str. SIMION BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ

Beneficiar: RUSU BOGDAN DIONISIE

str. BARNUTIU nr.19 mun. TURDA ,JUD. CLUJ

Proiectant general: BIA - urb. Sonia Nicula

Data elaborarii : 2025

OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Prezenta documentatie se intocmeste in baza AVIZULUI DE OPORTUNITATE nr. 3 din 13.03.2025 – emis de Primaria mun.Turda in conformitate cu prevederile Legii 350/201 privind amenajarea teritoriului si urbanismului. Avizul de oportunitate sus-mentionat are la baza Certificatul de Urbanism nr. 136 din 07.05.2024 eliberat de Primaria mun. Turda.

Proprietarul terenului a initiat procesul de reglementare urbanistica si edilitara a terenului, aflat in proprietate privata, in vederea valorificarii acestuia prin desfiintarea constructiei existente si construirea in interiorul limitelor de proprietate aferente a unui ansamblu functional mixt de locuinte colective cu spatiu comerciale la parter, adresa investitiei fiind pe str. SIMION BARNUTIU, nr.16 ,teren situat in intravilanul UAT Turda.

Prezenta documentatie propune adecvarea destinatiei actuale a amplasamentului in cauza (locuire individuala), la potentialul urban si economic generat de pozitia privilegiata pe care o ocupa in teritoriu. In acest sens, decizia beneficiarului de a restructura fondul construit existent constituie de fapt un pas important pe directia optimizarii functionale, tehnice si estetice din cadrul zonei din care face parte amplasamentul.

Conform Planul Urbanistic General TURDA aprobat cu HCL nr. 306/28.12.2023 terenul este incadrat in prezent in UTR LM23.

Circulatia rutiera se realizeaza direct din str. SIMION BARNUTIU.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona de studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a acesteia cu prevederile documentatiei de rang superior. In vederea realizarii obiectivului propus de catre beneficiar, prin intocmirea prezentei documentatii urbanistice, se urmareste:

- Organizarea arhitectural-urbanistica a zonei;

- Reglementarea si asigurarea conditiilor specifice de amplasare a constructiilor;
-
- Organizarea circulatiei carosabile si pietonale in interiorul suprafetei studiate;
- Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Circulatia juridica a terenurilor.
- Planul Urbanistic Zonal prezent include si detaliza prevederile Avizului de oportunitate aferent in ceea ce priveste utilizarea functionala, conditiile de amplasare, echipare si configurarea cladirilor, posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului etc.

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie: desfiintarea imobilului existent constructia C2 cu destinatie de locuinta modificarea UTR-ului existent din UTR LM23 in **UTR LC9/A** in vederea construirii a 4 imobile din care : 3 imobile cu functiune de locuinte colective si un imobil la strada cu functiune mixta- locuire colectiva si dotari- zona servicii/comert.

SURSE DOCUMENTARE

Planul Urbanistic General al municipiului TURDA aprobat prin HCL nr. 306/28.12.2023

Avizul de Oportunitate cu nr. 3/13.03.2025

Ridicarea topografica

Certificat de Urbanism cu nr. 136 din 07.05.2024

Studiul geotehnic

2. SITUATIE EXISTENTA

Terenul studiat se situeaza in zona nord-estica a intravilanului municipiului Turda, pe strada Simion Barnutiu, nr. 16, in afara perimetrului protejat, dar are ca element protejat trama stradala si aliniamentul stradal.

Parcelarul studiat este de tip urban mixat, cu locuire de tip individual, cu dotari ale zonei de locuit si cimitir.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii si arabil;

Zona are un potential bun de dezvoltare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului TURDA pe str. Simion Barnutiu, la nr.16 , judetul Cluj.

Terenul studiat este construit. Pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter si cu destinatie de locuinta unifamiliala avand suprafata construita de 155 mp si suprafata desfadurat6a de 155 mp. Imobilul existent este ampalsat pe teren calcan fata de limita de la strada si limita vestica si la 4.53 m fata de limita estica.

Zona studiata are o suprafata aproximativa de 2486 mp.

S teren=2486 mp

CF. nr. 67282, nr. cad. 67282

Str. SIMION BARNUTIU, nr. 16

Mun. TURDA, jud. CLUJ

NOTA: Pe terenul amplasat vis a vis de incinta studiata s-a aprobat: P.U.D. cu HCL NR. 202/2019" construire locuinte colective P+2E" conf. PUZ aprobat cu A.O. nr. 3/2018 si HCL nr.355/2018 prin modificare UTR din LM26 in UTR LC9: regim de inaltime maxim 3 niveluri POT max=35% si CUT max=1.6.

Terenul este marginit pe latura nordica, estica si vestica de proprietati private si la sud de strada de acces Str. Simion Barnutiu.

SITUATIE EXISTENTA

Imobil existent C1

cf. nr. 67282-C1

- regim de inaltime P

- destinatie- locuinta unifamiliala

SC propusa=155 mp

SD propusa=155 mp

P.O.T. existent=6.23%

C.U.T. existent=0.06

CIRCULATIA RUTIERA

Obiectivul general este crearea și dezvoltarea unui solutii durabile, care să core-spundă așteptărilor și nevoilor de mobilitate și accesibilitate a comunitatii, în cadrul unui mediu urban atractiv, sănătos și prietenos cu mediul, care să satisfacă nevoile comunităților din teritoriul său, vizând următoarele cinci obiective strategice: accesibilitate, siguranta, impact asupra mediului , eficienta si calitatea vietii.

Solutia mobilitate va trata următoarele subiecte:

- Siguranța rutieră urbană: Propunerea reprezinta acțiuni de îmbunătățire a siguranței rutiere bazate pe analiza problemelor din acest domeniu și pe factorii de risc din zona urbană respective;
- Regenerarea urbană: Prin proiectele de regenerare urbană se urmărește atât integrarea spațiilor publice degradate sau îmbătrânite moral și arhitectural în artere cu design modern, orientat către oameni și mobilitate activă, cât și reorganizarea spațiilor aferente grupurilor de locuințe colective care, prin regenerare, pot furniza comunității funcțiuni mixte, de la realizarea spațiilor de parcare rezidențială, la spații verzi, alei pietonale;

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces dispre limita sudica Str. Simion Barnutiu.

ECHIPAREA EDILITARA

Imobilul studiat este racordat la toate utilitatile edilitare existente pe str. Calea Moldovei, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la randul lor la utilitati. La realizarea obiectivului propus se vor recalcula capacitatile retelelor de utilitati in noile conditii proiectate.

3. SITUATIE PROPUSA

Beneficiarii doresc dezvoltarea in cadrul amplasamentului studiat a unui obiectiv de investitie care sa contribuie intr-o maniera pozitiva la dezvoltarea urbanistica a zonei din care face parte.

Corelat cu pozitia pe care o ocupa in teritoriu, in urma investitiilor avute in vedere de catre beneficiar, amplasamentul in cauza va gazdui o structura functionala mixta de dotari si servicii, devenind o arie urbana atractiva si reprezentativa pentru contextul urban din care face parte, contribuind decisiv la:

- Ridicarea gradului de finisare urbana;
- Completarea cu dotari si servicii;

Scopul elaborarii acestui P.U.Z. il constituie: desfiintarea imobilului existent constructia C2 cu destinatie de locuinta modificarea UTR-ului existent din UTR LM23 in UTR **LC9/A** in vederea construirii a 4 imobile din care : 3 imobile cu functiune de locuinte colective si un imobil la strada cu functiune mixta- locuire colectiva si dotari- zona servicii/comert.

SITUATIE REZULTATA DUPA DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA

TEREN NECONSTRUIT

P.O.T. rezultat = 0%

C.U.T. Rezultat = 0

SITUATIE PROPUSA

Imobil PROPUS C1

P+2E

SC=324,39 mp SD=973,17 mp

$H_{\text{cornisa MAX}}=9.5\text{m}$ $H_{\text{coama MAX}}=14.50\text{m}$

LOCUINTA COLECTIVA

6 AP SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PARTER

(DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT/FUNCTIUNI MIXTE)

Imobil PROPUS C2..C3 SI C4

P+2E

SC=161,15 mp/IMOBIL SD=483,45 mp/IMOBIL

$H_{\text{cornisa MAX}}=9.5\text{m/IMOBIL}$ $H_{\text{coama MAX}}=14.50\text{m/IMOBIL}$

LOCUINTA COLECTIVA

6 AP/IMOBIL

SC TOTAL PROPUSA=807,63 mp

SD TOTAL PROPUSA=2422,89 mp

- nr total ap. propuse-24

-parter-functiuni complementare Su=150 mp

-nr total parcarei propuse incinta-27
NECESAR PARCARI AUTO- 24

P.O.T. propus=32.48%

C.U.T. propus=0.97

P.O.T. maxim propus=35%

C.U.T. maxim propus=1.6

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile si concluziile sunt valabile la data intocmirii Planului Urbanistic Zonal si sunt de marimea, complexitatea si specificul zonei studiate.

Evidentierea unor disfunctionalitati:

- Deficiente estetice: grad de finisare urbana foarte scazut;
- Mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile cu functiuni de locuire a unor activitati de tip secundar sau tertiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluarii fonice, vizuale etc.;
- Degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;

Dezvoltarea propusa este compatibila cu prevederile PUG si RLU - locuinte si functiuni complementare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planul Urbanistic General TURDA aprobat cu HCL nr. 306/28.12.2023 terenul este incadrat in UTR existent LM23 - locuire individuala de tip urban si dotari ale zonei de locuit.

H minim = 2 nivele; H maxim = 3 nivele

POT = 53,5 % ; CUT = 0.5

Zona are un potential bun de dezvoltare.

Se propune dezvoltarea unei zone cu caracter mixt si modificarea reglementarilor urbanistice pentru schimbarea subzonei functionale din LM23 in **LC9/A – LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI MIXTE-DOTARI SERVICII/ COMERT.**

Conceptul urbanistic consta in construirea unui ansamblu de locuinte colective cu spatii comerciale la parter –C1, si locuinte colective cu cate 6 ap/ imobil, cu regim de inaltime de trei nivele supraterane. Ansamblul propus este compus din patru corpuri astfel:

- Imobil PROPUS C1 – imobil mixt (parter servicii/ comercial ; etaj apartamente);
- Imobil PROPUS C2..C3 si C4 – imobile locuinte colective

Ansamblul rezidential este compus din patru corpuri de cladire C1,C2,C3 si C4 independente, dupa cum urmeaza :

- Corpul C1 in suprafata SC=324,39 mp SD=973,17 mp, paralel cu str. Simion Barnutiu, cu functiunea de rezidential la nivelele superioare respectiv functiune mixta – comert servicii la nivelul parterului.

- Corpuri C2,C2 si C3 in suprafata SC=161,15 mp/IMOBIL SD=483,45 mp/IMOBIL, in interiorul proprietatii, cu functiunea de residential.

Mobilarea prezentata in aceasta faza are un caracter informativ, putand suferi modificari in urma analizarii in cadrul comisiei de urbanism pentru faza PUZ.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Propunerile de modernizare a circulatiei auto si pietonale din interiorul zonei studiate au in vedere – realizarea accesibilitatii respectiv asigurarea locurilor de parcare necesare functiunilor nou create.

1. Circulatia stradala

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces dispre limita sudica Str. Simion Barnutiu.

1. Circulatia in incinte

Organizarea circulatiei interioare proprii a incintelor se face prin alei si platforme dalate.

2. Parcaje

Se prevad parcaje proprii in incinta pentru autoturisme. Calculul numarului de parcaje s-a facut conform normelor din Regulamentul General de Urbanism.



3. Circulatii pietonale si auto

Se prevade relocarea unei suprafete de spatiu verde de pe domeniul public in suprafata de 3 mp, in vederea reglementarii accesului auto si pietonal in incinta printr-un gang de latime 5.5m.

4. Sistemizarea verticala

Nu este cazul.

Propunerile de modernizare a circulatiei auto si pietonale din interiorul amplasamentului au in vedere doua directii distincte: realizarea accesibilitatii imobilelor propuse si asigurarea locurilor de parcare necesare bunei functionari a obiectivelor propuse.

<u>BILANT TERITORIAL</u>	<u>PROPUNERE</u>	
	mp	%
UTR LM23 	—	—
UTR LC9/A 	2486.00	100.00

Imobilul corp C1 amplasat la strada va pastra amplasamentul calcan fata de limita vestica existent, va fi retras la distanta de 1 m fata de limita estica, calcan fata de strada asemeni imobilul existent si la distanta de 24.33 m fata de corpul C2 propus.

Copurile C2, C3 si C4 propuse vor fi amplasate la distanta de 2m fata de limita vestica, la 9.5 m unele fata de celelalte si la distanta de 6.08m fata de limita estica. Retragera fata de limita posterioara va fi la 6m.

Prin P.U.Z. -ul propus se faciliteaza dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a regiunii prin reglementarea circulatiilor si a modului de construire, extinderea utilitatilor si regularizarea modului de construire, compatibil cu zona studiata si documentatiile urbanistice aprobate .

Social nu se perturba nici o activitate de locuire sau de alt gen.

Zona are un potential ridicat de dezvoltare.

Criteriile de amplasare functionala si spatiaa, care vor sta la baza reglementarilor urbanistice:

- Organizarea arhitectural – urbanistica a sitului;
- Reglementarea si asigurarea conditiilor de amplasare a constructiilor, constrangeri, regimul de aliniere, regimul de inaltime, relatiile functionale si estetice cu vecinatatiile, compatibilitatea functiunilor, amenajarile exterioare, stabilirea indicilor de ocupare a terenului;
- Organizarea circulatiilor auto-velo-pietonale
- Organizarea infrastructurii tehnico-edilitare bransamente si racorduri.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura prin racord si extinderea retelei de apa existenta in zona.

Canalizarea

Canalizarea se va asigura prin racord si extinderea retelei existenta in zona. Apele de suprafata vor fi colectate de rigole si sistem de colectare al apelor pluviale bazin de colectare ape pluviale si gradini de ploaie.

Alimentarea cu gaze

Incalzirea imobilelor propuse se va face prin extinderea rețelei de gaz din zona

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

Telecomunicatii

Se va asigura prin racord si extinderea liniei deja existenta in zona.

Prezenta documentatie propune:

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU:1.DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 EXISTENTA- CASA;
2. CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI -
ZONA SERVICII/COMERT**

str. SIMION BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ

Intocmit,
Arh. Sonia Nicula

