

## PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL SALA DE EVENIMENTE-ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARE ACCES, REALIZARE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENT:

**Localitatea Turda, str Alba Iulia ,nr. 9, CF nr 65470, Nr CAD 65470, Jud. Cluj**

BENEFICIAR:

**RO CLUB IMPEX SRL**

Sat Jucu de Mijloc, Comuna Jucu, nr.25A, Jud Cluj.

PROIECTANT GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ:

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746 209 942

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

Acte si studii:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Anunt in ziar
- Certificat de urbanism
- C.I/ C.U.I
- Extrase C.F.
- Documentatie cadastrala/topografica cu proces verbal de receptie
- Avizul de oportunitate
- Studiu Geotehnic

Piese scrise:

- Memoriu de prezentare P.U.Z.
- Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Piese desenate – P.U.Z.:

A 01. PLAN DE ÎNCADRARE	sc. –
A 02. PLAN DE ÎNCADRARE IN PUG	sc. -
A 03. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	sc. 1:1000
A 03'. REGLEMENTARI URBANISTICE- zonificare functionala	sc. 1:2000
A 04. REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:1000
A 05. MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500
A 06. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	sc. 1:1000
A 07. REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500

## MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL SALA DE EVENIMENTE-ALIMENTATIE PUBLICA, SPATII ADMINISTRATIVE, AMENAJARE ACCES, REALIZARE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Adresa obiectiv: **Localitatea Turda, str Alba Iulia ,nr. 9, CF nr 65470, Nr CAD 65470, Jud. Cluj**

Inițiator: **RO CLUB IMPEX SRL**  
Sat Jucu de Mijloc, Comuna Jucu, nr.25A, Jud Cluj.

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Al. Odobescu nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **iunie 2024**

**Proiect:** **179/14/2024**

## 1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație analizează un teren intravilan cu CF 65470, nr CAD 65470, cu o suprafață de  $S = 7\,928$  mp din acte, teren liber de construcții, parțial împrejmuit în vederea urbanizării și construirii unui imobil sala de evenimente cu spații administrative. Proprietar tabular asupra imobilului este **SC RO CLUB IMPEX SRL**.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Turda certificatul de urbanism nr. 426 din 14.12.2023: în scopul elaborării PUZ conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. S-a obținut de asemenea Avizul de oportunitate cu nr. 11 din 03.06.2024 pentru elaborarea P.U.Z de urbanizare- Construire imobil sala de evenimente- alimentare publică, spații administrative, amenajare acces, realizare împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități.

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

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

- Nord-est: teren proprietate privată, str Petru Maior domeniu public, ampriza 12,00 m
- Nord-vest: str Alba Iulia DN1/E60 domeniu public
- Sud-est: proprietate privată
- Sud-vest: str Nicolae Teclu domeniu public

## 1.3. Surse documentare:

Prezenta documentație a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism faza PUG al comunei Turda aprobată cu HCL nr. 242/14.12.2020.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Turda, jud. Cluj, str Alba Iulia în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Accesul în zonă se realizează prin strada Alba Iulia la vest, iar pe strada Nicolae Teclu la sud și drum de servitute la est, se face accesul pe parcelă.

Terenul existent se încadrează în UTR I2, subzona I2-IS1- Zona pentru dotări cu funcțiuni de servicii comerț, alimentare publică. În partea de nord imobilul se suprapune cu UTR Va5- zona pentru plantații agricole, lucrări de ecologizare, lucrări de consolidare a malurilor râului Aries.

#### Indicatori urbanistici obligatorii:

- Regim de înălțime maxim propus: P+1E
- H max= 12,00 m față de terenul natural
- P.O.T.max – 40%
- C.U.T. max= 0,70
- Spații verzi amenajate: min 35% din suprafața parcelii din UTR I2
- 

### 2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată reprezintă un pol de atractivitate pentru continuarea dezvoltării funcțiunii de industrie, fiind propusă aplicarea procedurii de urbanizare de unde va rezulta o zonă industrială cu funcțiune urbană coerentă.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

### **2.3.1. Relieful:**

Municipiul Turda este asezat in culoarul depresionar al Ariesului inferior. Vatra orasului se dezvolta actualmente atat in lunca larga a Ariesului sat si pe afluentii de stanga ai Ariesului: Valea calda si Paraul Racilor.

Depresiunea este limitata la vest de abruptul calcaros al culmii Sandului(794m), prelungire a muntilor Trascaului. La nord, depresiunea este inchisa de Dealul Feleacului, continuat spre sud de dealurile Turzii. Spre est, limita depresiunii Turda este trasata de abruptul de pe malul stang al Ariesului care formeaza marginea vestica a Campiei Transilvaniei.

### **2.3.2. Conditii hidrogeologice:**

Reteaua hidrografica din Turda, se caracterizeaza printr o densitate mica si o panta redusa de scurgere a apelor, avand ca principal afluent raul Aries. Dupa iesirea din defileul de la Buru, Valea Ariesului se deschide larg, mai ales in dreapta unde sunt extinse mai multe terase,avand o panta pentru scurgere scazuta de 1,86%.

Sub raport hidrografic, alimentarea cu apa din zona este influentata major de situatia raului Aries, care este cel mai mare afluent din dreapta Muresului, avand o lungime de 164 km si o suprafata de bazin de 2970 kmp si o contributie substantiala la cresterea debitului colectorului principal, raul Mures.

### **2.3.3. Clima:**

Pe pozitia sa geografica, municipiul Turda se incadreaza in zona cu cel mai cald climat din judet. Temperatura medie anuala se situeaza in jurul a 9 grade celsius, ca urmare a adapostirii cauzate de culmile muntoase apropiate.

Viteza vantului este mai crescuta pe directiile nord-vest si nord atingand 4-6m/ sec in medie.

Viteza minima apare pe directiile sud-est, est si nord-est, cu numai 2-3 m/sec. Viteza maxima atinge 24m/sec in iulie si coboara 8-10 sec toamna si iarna.

Ceea ce caracterizeaza insa climatul Turzii este calmul atmosferic foarte frecvent (50-60%anual). Iarna calmul depaseste frecventa de 70% din zile, iar vara coboara la 35-40% din zile. Acest aspect este in dezavantajul localitatii, deoarece potentialul de poluare este de 8-10 ori mai crescut decat in regiunile de ses, aerisite.

### **2.3.4. Conditii geotehnice:**

Pe teritoriul municipiului Turda, la nord de raul Aries, in cadrul depozitelor de argile marnoase, gresii si tufuri dacitice, se impun masivele desise de la Baile Sarate, incorporate anticlinalului Turda-Ploscos, precum si masivul Ocnei sau Durgau, apartinand structurii anticlinalului Mihai Viteazu-Valea Sarata.

In sudul Ariesului, depozitele sunt aluvionare, in lunca ele apartinand Holocenului iar pe terase Cuaternarului.

In partea de sud-est a teritoriului precum si pe valea Faneata Vacilor se intalnesc succesiv gresii cu marne nisipoase, conglomerate si bancuri nisipoase.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor. Este prezentă pânza freatică conf. studiului geotehnic.

## 2.4. Circulația:

Amplasarea municipiului Turda de-a lungul celei mai importante artere de circulație a României-DN1-E60- asociată cu accesul la alte două drumuri naționale, DN15 și DN75, are o deosebită importanță pentru localitate, asigurându-i legături rutiere foarte bune atât cu municipiul Cluj- Napoca, cât și cu Alba Iulia și Târgul Mureș.

Circulația principală în zonă de studiu se desfășoară pe strada Alba Iulia și str Nicolae Teclu. În aria parcelei str Alba Iulia și Nicolae Teclu sunt asfaltate pe sud și vest, iar pe est drumul de acces este pietruit.

Transportul în comun nu se poate realiza nici pe str. Alba Iulia, fiind cu profil stradal mai important decât celelalte aferente sitului studiat.

## 2.5. Ocuparea terenurilor:

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă ;
- industrie
- servicii/hale depozitare

Terenul aflat în studiu este în prezent neconstruit. Se observă coexistența unor terenuri cu destinație industrială și servicii cu caracter industrial cu cele libere de construcții și spații verzi neamenajate.

### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier industrial (predominant funcțiunea de industrie) cu locuire colectivă caracteristică zonei. Prezentul P.U.Z. se propune în vederea urbanizării terenului studiat în scopul reglementării unei zone cu caracter economic/ mixt.

Zona studiată se află conform PUG și avizului de oportunitate anexat ( nr.11/3.06.2024) în UTR I2:

-**localizare:** Cartierul zona industrială

-**delimitări:** DN1 varianta, limita teritoriului administrativ al municipiului Turda, str. Nicolae Teclu, str Zorilor II, Raul Aries.

-**funcțiunea dominantă:** teren agricol

-**funcțiuni complementare:** locuințe individuale de tip rural

-**caracteristicile fondului construit existent:** regim de înălțime preponderent parter, stare mediocră.

-**restricții:** se interzice amplasarea de construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii.

Prin urmare se propune prin P.U.Z. **instituirea unei zone care conform PUG aparține UTRI2, subzona I2-IS1-** zona pentru dotări cu funcțiuni de servicii-comert, alimentație publică. Se pastrează zona cu UTR Va5 ce permite realizarea de spații verzi.

-**funcțiunea dominantă propusă:** alimentație publică cu spații administrative în UTR I2-IS1.

-**funcțiunea complementară:** spații verzi în zona Va5

-**restricții:** se interzice amplasarea de construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii.

### 2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 30%.

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Zona studiată este una în care se dorește, conform PUG, conturarea unei zone cu funcțiune alimentatie publica, cu o structură urbană coerentă.. Firesc si in mod natural, se doreste unificarea peisajului cu un regim de inaltime potrivit vecinatatilor. Intreg ansamblul propus va fi conectat de cele existente si cele ce se doresc a fi propuse in viitor pe parcelele invecinate.

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este industrialul si functiuni adiacente, cu locuire colectiva de densitate mica, fiind prezente functiuni de servicii.

#### 2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

Pentru parcela studiată zona de UTR I2 se cere 35 % spatii verzi amenajate iar pentru UTR Va5 cu care se suprapune parcela pe latura de nord, se permite realizarea de platatii agricole, lucrari de ecologizare, lucrari de consolidare a malurilor raului Aries.

#### 2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

#### 2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile PUG-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

### **2.6.Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare si se va racorda la rețelele publice conform planșei A06. *Plan reglementari edilitare* și avizelor de amplasament – echipare edilitară completă.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

#### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

#### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

#### 2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Turda, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

#### 2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

#### 2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### 2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate mică, nu sunt riscuri de inundații .

#### 2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

#### 2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul PUZ s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr.242/14.12.2010.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectați de prevederile propuse prin planul de urbanism și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUZ (data afișării pe site-ul instituției);
2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUZ: prin afișarea pe pagina de internet la adresa <https://primariaturda.ro> prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.;
2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa <https://primariaturda.ro> prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Turda, P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 28.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

### **3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor:**

Analize elaborate concomitent cu P.U.Z. -ul evidențiază următoarele aspecte:

##### a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional, dezvoltată în mare parte pe o structură urbană liniară mobilată cu funcțiuni preponderent de industrie și servicii, astfel ca noua propunere va avea ca funcțiune dominantă alimentația publică cu spații administrative. Într-o proporție mai mică se vor amplasa câteva spații de cazare în regim hotelier ce vor face folosința noii clădiri conform funcțiunii propuse.

##### b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor industriale cu rezidențial (în raport mai mic), cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la locuințe unifamiliale P+1E în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate; noua propunere nu va depăși regimul de înălțime P+1, cu Hmax 12,00 de la cota terenului amenajat.

##### c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto cât și pietonale, accesul realizându-se de pe str Nicolae Teclu care are directă relaționare cu str Alba Iulia DN1/E60.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Conform P.U.G., terenul studiat înscris în CF nr 65470 Turda, aparține zonei cu UTR I2- zona destinată ca teren agricol, respectiv locuințelor individuale de tip rural, cu funcțiuni complementare de alimentație publică, activități conexe, și se propune UTR I2, subzona I2-IS1- zona pentru dotări cu funcțiuni de servicii -comert, alimentație publică. Funcțiunea complementară de spații verzi amenajate din UTR Va5 se va păstra conform existent.

Astfel prin prezenta documentație se dorește elaborarea unui P.U.Z. pentru construire sala de evenimente – alimentație publică și spații administrative în scopul reglementării terenului studiat, pe care îl considerăm important în perspectiva dezvoltării unei zone industriale încheagată, în corelație cu zonele existente, care să poată susține dezvoltarea sustenabilă a localității.

##### **3.2.1 Situația propusă prin proiect pe baza prevederilor :**

Se propune realizarea unei săli de evenimente pentru 250 de persoane, cu spații de foaier, recepție, grupuri sanitare pentru vizitatori, zona de bucatărie cu depozitari, camera frigorifică eferente, spații de aprovizionare, spalatorie și spații necesare personalului angajat: grupuri sanitare, vestiare, sala de odihnă, boxe curățenie. Se vor propune de asemenea și câteva camere în regim hotelier la etajul construcției, ce vor deservi vizitatorilor din cadrul evenimentului, accesate prin zona de recepție de la parterul clădirii.

Se vor propune amenajări exterioare cu spații verzi, zone de promenadă (max 10%) și un parcul mic pentru evenimente în aer liber în zona de Va5 a parcelei. De asemenea pentru protecție vizuală și acustică se propune realizarea unei plantații în aliniament la str

Alba Iulia. In zona de UTR I2-IS1 se prevad de asemenea ochiuri de spatii verzi cu platatii de arbori de talie mica, medie ce se vor intercala cu locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte:

- Alimentatie publica: 1 loc de parcare la 20 locuri la masa+ 1 loc de parcare la 15 persoane( pentru personal)
- Cazari in regim hotelier : 50% x nr camere
- Pentru persoanele cu dezabilitati se prevad 4% din nr total de locuri de parcare , dar nu mai putin de 2.

Accesul auto si pietonal al vizitatorilor de va face de pe str Petru Maior, iar pentru aprovizionare si accesul la locurile de parcare ale angajatilor, accesul se va face separat, de pe aceeasi strada.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

Astfel ca se va pastra zona Va5 cu spatii verzi, se vor realiza arbori in aliniament si amenajari exterioare pietonale max 10% din suprafata totala.

### 3.4. Modernizarea circulației:

Conform PUG Turda, în zonă nu sunt prevazute proiecte de modernizare strazi inasa se doreste realizarea accesului de pe strazile adiacente sitului studiat.

### 3.5. Obiective de utilitate publică:

Prin proiect se propune accesul de pe o strada secundara, str. Nicolae Teclu, pentru a evita aglomerarea traficului si pentru o mai buna circulatie in zona, aferenta strazii principale DN1/E60, locurile de parcare vor fi amenajate in cadrul parcelei, conforme cu functiunea propusa si proportionala cu necesitatile fiecarei functiuni in parte conform HG 525/1996 privind necesarul de parcaje.

### 3.6. Zonificare funcțională–reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

**Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici**

după cum urmează:

#### **EXISTENT**

UTR I2- zona destinata ca teren agricol, respectiv locuintelor individuale de tip rural, cu functiuni complementare de alimentatie publica, activitati conexe si spatii verzi de protectie

P.O.T. max : -

C.U.T. max : -

Regim de inaltime max : -

UTR Va5- spatii verzi de protective si amenajari pentru agreement si sport

P.O.T. max- 10% (pentru pavaj pietonal si amenajari eferente)

#### **PROPUS**

UTR I2, subzone I2-IS1- zona pentru dotari cu functiuni de servicii-comert, alimentatie publica

P.O.T. max : 40%

C.U.T. max : 0,70

Spatii verzi amenajate: min 35%

Regim de inaltime max : (S)+P+1E

Hmax= 12,00m fata de terenul natural amenajat  
 UTR Va5- spatii verzi de protective si amenajari pentru agrement si sport  
 P.O.T. max- 10% (pentru pavaj pietonal si amenajari eferente)

### **Indicatori existenti:**

UTR I2- zona destinata ca teren agricol, respectiv locuintelor individuale de tip rural, cu functiuni complementare de alimentatie publica, activitati conexe si spatii verzi de protectie

- Retrageri fata de cladirile vecine: -
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:-
- Ratregere fata de aliniament: -
- Inaltimea maxima a cladirilor: -
- Regim de inaltime : preponderant parter, stare mediocra
- Spatii verzi si suprafete neimpermealizate:-

P.O.T. existent= 0,00%

C.U.T existent= 0,00

### **Indicatori propusi:**

UTRI2, subzone I2-IS1Turda- zona pentru dotaricu functiuni de servicii-comert, alimentatie publica.

- Retrageri fata de cladirile vecine: min H/2 dar nu mai putin de 2,00m
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:6,00 m
- Ratregere fata de aliniament: 6,00m
- Inaltimea maxima a cladirilor: max.12,00 m (masurat fata de terenul natural, in toate punctele de contur a cladirii)
- Regim de inaltime : (S)+P+1E
- Spatii verzi si suprafete neimpermealizate:- min 20% din suprafata parcelei

P.O.T. maxim= 40%

C.U.T maxim= 0,70

### **1. Necesarul de parcaje**

Se propun 115 locuri de parcare auto din care 5 locuri pentru persoane cu dezabilitati.(4% din nr total de parcari)

Locurile de parcare sunt intercalate cu zone verzi si plantati pomi de talie medie si mica.

### **SITUATIA EXISTENTA**

<b>BILANȚ TERITORIAL-zonificare</b>	<b>UTR I2 mp</b>	<b>UTR I2%</b>	<b>UTR VA5 mp</b>	<b>UTR VA5%</b>
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>7 147,90</b>	<b>90,16</b>	<b>780,10</b>	<b>9,84</b>
SUPRAFAȚĂ CONSTRUCTIE	0,00	0,00	0,00	0,00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	7 147,90	90,16	780,10	9,84
SUPRAFAȚĂ DALATA	0,00	0,00	0,00	0,00
			<i>dalaj pietonal</i>	<i>dalaj pietonal</i>

**SITUATIA PROPUSA PRIN PUZ**

<b>BILANȚ TERITORIAL-zonificare</b>	<b>UTR I2 mp</b>	<b>UTR I2%</b>	<b>UTR VA5 mp</b>	<b>UTR VA5%</b>
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>7 147,90</b>	<b>90,16</b>	<b>780,10</b>	<b>9,84</b>
SUPRAFAȚĂ CONSTRUCTIE	1 275,00	17,87	0,00	0,00
SUPRAFAȚĂ SPAȚII VERZI	1 664,00	23,28	721,90	92,54
SUPRAFAȚĂ DALATA	4 208,90	58,85	58,20	7,46
			<i>dalaj pietonal</i>	<i>dalaj pietonal</i>

<b>BILANȚ SUPRAFETE</b>		
<b>S<sub>teren</sub> = 7.928 mp - conf. C.F. NR. 65470, NR. CAD. 65470</b>		
<b>S<sub>teren</sub> = 7.147,90 mp - fara zona VA5</b>		
<b>EXISTENT:</b>		
<b>SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ EXISTENTĂ</b>		<b>= 0,00 mp</b>
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ EXISTENTĂ		= 0,00 mp
SUPRAFAȚĂ UTILĂ EXISTENTĂ		= 0,00 mp
<b>P.O.T.<sub>max</sub> = 50,00%</b>	<b>P.O.T.<sub>estimat</sub> = 17,87%</b>	<b>P.O.T.<sub>existent</sub> = 0,00%</b>
<b>C.U.T.<sub>max</sub> = 1,00</b>	<b>C.U.T.<sub>estimat</sub> = 0,22</b>	<b>C.U.T.<sub>existent</sub> = 0,00</b>
<b>ESTIMAT:</b>		
<b>IMOBIL SALA EVENIMENTE P+1:</b>		
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PARTER		= 1 275,00 mp
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ETAJ		= 370,00 mp
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ		= 1 575,00 mp
Regim de înălțime existent		= -
Regim de înălțime propus		= P+1
Locuri de parcare estimat		= 115 locuri pe sol

**Spații verzi, spații plantate, gestionarea deșeurilor:**

La nivelul ansamblului spațiile verzi pe sol natural vor ocupa minimum 35% din suprafața de teren destinată dezvoltării imobiliare și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Colectarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare menajeră existentă.

Colectarea apelor pluviale se face în rigole de colectare directionate către bazinul de retenție.

Prin amenajarea peisageră, se va îmbunătăți microclimatul zonei precum și calitatea spațiului urban.

Deseurile vor fi colectate în puncte gospodărești special amenajate cu stații pe 4 fracții. Deseurile aferente zonei de alimentare vor fi evacuate în puștele special amenajate și vor fi preluate de firme specializate.

Zona de UTR Va5 va fi zona verde de protecție și amenajări agrement sport, astfel se vor amenaja spații verzi, de relaxare, cu alei pietonale și zone de petrecere a timpului liber și promenada.

### **3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

### **3.8. Consecințe economice și sociale:**

Conform propunerii P.U.Z.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- dezvoltarea zonei din punct de vedere economic
- incheierea și unificarea siluetei urbane.
- Animarea zonei din punct de Vedere funcțional.

### **3.9. Categoriile de costuri propuse:**

**In sarcina investitorilor privati:**

- realizarea întregii investiții ce face obiectul PUZ;

**In sarcina autoritatilor publice locale:**

-nu este cazul

## **4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma avizării documentației P.U.Z. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire către investitor.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT  
Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Cluj-Napoca, noiembrie 2024

Sef proiect,

Nicolae N CREȚU  
Membru R.U.R. DEC<sub>6</sub>

