

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Denumirea obiectivului

**ELABORARE PUZ PENTRU
DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA- CASA 2, CONSTRUIRE 4 IMOBILE CU
FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI - ZONA SERVICII/COMERT**
str. BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ

Beneficiari:

RUSU BOGDAN DIONISIE
str. BARNUTIU nr.19 mun. TURDA JUD. CLUJ

1.2. Amplasament: str. BARNUTIU nr.16 mun. TURDA JUD. CLUJ

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii TURDA pe strada BARNUTIU la nr.16 , judetul Cluj.

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

**NOTA: Pe terenul amplasat vis a vis de incinta studiata s-a aprobat: P.U.D. cu HCL NR. 202/2019"construire loc. 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.

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

1.3. Suprafata teren studiat: 2486.00 mp

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL STUDIAT

S teren STUDIAT
proprietate privata
RUSU BOGDAN-DIONISIE
ST=2486 mp
din care:
- curti constructii 1086 mp

-arabil-1400 mp
cf. nr. 67282 nr. cad. 67282
str. SIMION BARNUTIU nr. 16
loc. TURDA jud. CLUJ

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

1.4. Regimul economic: Terenul conform P.U.G.TURDA, este incadrat in intravilan UTR LM23.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii si arabil.

1.5. Documentatia are la baza:

- Planul Urbanistic General TURDA aprobat cu HCL nr. 306/2023
- Certificat de Urbanism anexat documentatiei prin care se solicita elaborare S.O.
- Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008 privind modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HGR 525/1996.

2. INDICATORII PROPUSI

Scopul elaborarii acestui STUDIU DE OPORTUNITATE schimbare UTR existent din UTR LM23 in UTR LC9/A, desfiintarea constructiei existente si construire 4 imobile locuinte colective, si la parterul imobilului propus de la strada spatii acces public.

SITUATIE REZULTATA DUPA DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE

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

MAX 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

MAX 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

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. MODUL DE INTEGRARE A PARCELEI STUDIAE IN ZONA

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. Retragerea fata de limita posterioara va fi la 6m.

3.1. DESCRIERE TEREN EXISTENT. VECINATATI

- Terenul are ca vecinatati:
 - la EST– proprietati private
 - la SUD – strada de acces Str. Simion Barnutiu.
 - la NORD– proprietati private
 - la VEST –proprietati private
- Terenul, conform P.U.G. TURDA este in intravilan.

- Circulatia rutiera se realizeaza dinspre sud -proprietati private

3.2. INCADRARE IN DOCUMENTATII DE URBANISM

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul localitatii TURDA si este proprietatea beneficiarului conform extraselor cf anexate.

3.3. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA.



Zona are in prezent destinatia teren in intravilan.

Zona are un potential bun de dezvoltare pentru locuinte si functiuni complementare.

Terenul este inconjurat de parcele proprietati private construite.

Spre sud parcela este la strada.

In zona exista retea electrica, gaz apa, canal si telefonizare la care se va putea realiza racordul constructiilor propuse.

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

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.

CAILE DE CIRCULATIE

1. Circulatia stradala

Circulatia rutiera se realizeaza dinspre nord direct din strada reglementata Str. Simion Barnuti.

2. Circulatia in incinte

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

Pentru a vfacilkita accesul in incinta se propune relocarea unei suprafete de spatiu verde din domeniul public in suprafata de 3mp conform planselor atasate.

3. Parcaje

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

4. Circulatii pietonale

Se prevad accese pietonale amenajate.

5. Sistemizarea verticala

nu este cazul

4. CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Acest proiect are ca scop si dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a zonei.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor fi suportate de investitorului privat constau in racordarea la utilitatile existente si realizarea investitiei.

Nu exista costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

arh Sonia Nicula

arh Sorin Cosoveanu

