



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

Aprobat,  
Primar,  
Cristian Octavian MATEI



Ca urmare a cererii adresate de\*1) **SC RONEFER SRL**, CUI 12973636 J23/281/2000, cu domiciliul/sediul\*2) în com. Voluntari, cod poștal -, str. Oltului nr.8,ap.-, jud. Ilfov, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 30705 din 29.08.2024

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. 6 / 27.03.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal / Regulamentul Local de Urbanism pentru \*3) **PARCELARE TEREN , STABILIRE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ,REGULAMENT DE CONSTRUIRE**, Str. Fabricii nr.71, mun. Turda, jud. Cluj, analizat în ședința C.T.A.T.U. din data de 12.12.2024,

generat de imobilele \*4) terenuri intravilane proprietatea SC RONEFER SRL cota 1/1 cu CF 67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793 Turda, cu nr. cad. 67226, 67227, 67220, 67221, 67222, 66792, 66941, 66793, **Stotal=118.837mp**, categorie de folosință curți construcții și altele. Pe terenuri sunt edificate construcții cu destinație industrial-edilitară Sc=21096mp, Sd=38112,77mp, din care se desființează în baza AD existente Sc=4091mp, Sd=7273,80mp, în cota 1/1, cu următoarele condiții:

*SCURT ISTORIC : imobilele mai sus mentionate au fost dezmembrate in mai multe etape dintr-o parcela initiala ( CF 66394 ) rezultata in urma alipirii a doua imobile : CF 64539 cu CF 52516.*

*Pentru imobilul din CF 64539 a fost emisa o AUTORIZATIE DE DESFIINTARE nr 1/2021 pentru „ DESFIINTARE CLADIRI ADMINISTRATIVE SI SOCIAL CULTURALE : C2-POPICARIE –BIROURI , DESFIINTARE CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI EDILITARE : C8-DEPOZIT MATERIALE , C9- ATELIER SCOALA , C11-STATIE BORCANE II, C13 – COSURI DE FUM , RAMPE , PLATFORME , MAGAZII SI RETELE EDILITARE SI C14 –DEPOZIT NISIPURI „ in baza acestei A.D. – suprafata construita propusa spre demolare este de 6336mp (C2, C8, C9, C11, C14 ) , respectiv 26,031mp (C13).*

*Dintre corpurile mai sus mentionate s-au demolat si radiat din CF : corp C2 – POPICARIE-BIROURI , corp C9-ATELIER SCOALA si C13 - INDUSTRIALE SI EDILITARE : C8-DEPOZIT MATERIALE , C9- ATELIER SCOALA , C11-STATIE BORCANE II, C13 – COSURI DE FUM , RAMPE , PLATFORME , MAGAZII SI RETELE EDILITARE.*

*Corpurile ramase de demolat in baza A.D. nr 1/2021 : C8 -DEPOZIT MATERIALE, C11-STATIE BORCANE II SI C14 – DEPOZIT NISIPURI.*

*Datorita alipirilor si dezmembrarilor efectuate in perioada 2021-2024 , chiar daca cladirile existente si-au pastrat destinatia , acestea au suferit modificari raportat la nr cadastral sub care au fost identificate in CF astfel :*

- corpul C8 – DEPOZIT MATERIALE : initial avand nr cad 64539-C8 devine 67227-C6
- corpul C11 – STATIE BORCANE II : initial avand nr cad 64539-C11 devine 67227-C8
- corpul C14- DEPOZIT NISIPURI : initial avand nr cad 64539-C14 devine 67200-C1

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

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

- la nord – str. Fabricii domeniu public

- la est – proprietăți private cu destinație de locuire la nord-est, fabrica de placi de ghips-carton SC Saint Gobain Construction Products Romania SRL la est proprietăți particulare persoane fizice și SC GB TRADE SRL la sud-est ,
- la sud – str. Horticulturii domeniu public
- la vest – proprietate SNCFR

Suprafața terenului studiat în PUZ este **S=118.837 mp**

**2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti: DENUMIREA - U.T.R.: UTR I3: Localizare:** Cartierul zona industrială. **Delimitări:** Râul Arieș, str. Ștefan cel mare, B-dul 22 Decembrie 1989, limita de proprietate a incintei Turdeana S.A., limita de proprietate a parcelelor de locuințe de pe str. Fabricilor. **Funcțiunea dominantă:** Activități industriale. **Funcțiuni complementare:** Servicii, depozitare și transport, instalații tehnico – edilitare. **Disponibilități de teren:** Teren dens construit. **Caracteristicile fondului construit existent:** Regim de înălțime diferit, stare bună și mediocră. **Elemente protejate :** Sit arheologic parțial, râul Arieș. **Reglementări propuse: Permisii:** Se pot elibera certificate de urbanism pentru construire prin completarea, extinderea sau modificarea construcțiilor existente. Se pot autoriza construcții de obiective noi, pe baza P.U.D. Se vor construi clădiri cu funcțiuni industriale și depozitare, birouri, clădiri sociale, instalații tehnico-edilitare. **Restricții:** Zona de sud-est a U.T.R., conform schiței, aparține zonei protejate cu valoare arheologică, se va respecta regulamentul pentru zone protejate cu valoare arheologică. Se interzice amplasarea în zonă a construcțiilor noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii; La amplasarea obiectivelor construite noi se va întocmi P.U.D. pentru incinta respectivă, însoțit de studiu de impact. Se va asigura o distanță de minimum 3,0m între baza digului râului Arieș și construcții. Se va respecta regulamentul pentru zonă protejată cu valoare arheologică. **Indici de control:** Se vor stabili prin P.U.D., pentru fiecare incintă în parte, în funcție de necesitățile tehnologice.

**2.1 Propunerile P.U.Z. :** Se propune **PARCELARE TEREN , STABILIRE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ,REGULAMENT DE CONSTRUIRE**, Str. Fabricii nr.71, mun. Turda, jud. Cluj, în UTR I3 - Activități industriale, Servicii, depozitare și transport, instalații tehnico – edilitare

- **UTR I3 – subzona IS – Funcțiune instituții și servicii** – funcțiunea dominantă: servicii aferente funcțiunii industriale, comerț, învățământ; funcțiuni complementare: locuințe de serviciu care deserveșc activitatea industrială, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale; locuri de parcare, alei carosabile, pietonale

- **UTR I3 – subzona ID - Funcțiune producție și depozitare** – funcțiunea dominantă: industrie și depozitare, funcțiuni complementare: locuri de parcare, alei carosabile, pietonale, platforme betonate în funcție de specificul activității

- **UTR I3 - subzona TE – Echipare edilitară** - funcțiunea dominantă: instalații edilitare , punct gospodăresc colectare gunoi selectiv , amenajare parări pentru zona industrială , amenaja spatii verzi plantații cu arbori autohtoni , alei carosabile in zona de par-cari, împrejmui

- **UTR I3 subzona C – Circulații** - funcțiunea dominantă: circulații rutiere

- **Interdicții:** Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria - activități industriale, servicii, depozitare și transport, instalații tehnico – edilitare . Construcții provizorii de orice natură. Locuire de tip individual sau colectiv, cu excepția locuințelor de serviciu care deserveșc activitatea industrială.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.** Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii mai înalte. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

- Atât in cazul echipamentelor publice cât si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in următoarele condiții:

- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala sau de altă natură, conform legislației;

- La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intra sub incidenta HGR nr. 571 din 10 august 2016, modificat cu HGR nr. 1181 /29/09/2022

- Documentația PUZ – va tine cont de legislația in vigoare si de STUDIUL DE URBANISM PENTRU STABILIREA ZONELOR PENTRU OPERATIUNI DE REGENERARE URBANA CONFORM PREVEDERILOR O.U.G. nr 183/2022 aprobat prin HCL nr 259/2023

Din conținutul acestui STUDIU reiese faptul ca se urmărește realizarea de intervenții asupra zonelor industriale / militare astfel :

- pentru zonele de regenerare urbana aferenta zonelor industriale dezafectate sau zonelor cu cai ferate ce necesita reconfigurări in vederea dezvoltării urbanistice durabile , se pot derula următoarele activități : reconfigurarea sistemului parcelar si al tramei stradale , cu rezervarea de terenuri pentru zone verzi , instituții publice , locuințe , lucrări de decontaminarea zonei , regenerarea infrastructurii si serviciilor de transport in zona aferenta caii ferate înguste ( aflate in vecinătatea amplasamentului studiat);

- atragerea in zona a activităților economice nepoluante;

- amenajarea de centuri verzi si plantații cu rol de protecție ;
- creșterea activităților economice locale dintre care arta sticlei care poate aduce o creștere economica locala, servicii medicale , servicii de cultura si învățământ;
- amenajarea ansamblului CALE FERATA INGUSTA TURDA –ABRUD care păstrează traseul si deține un potențial turistic si economic semnificativ pt o operațiune de regenerare urbana cu scop turistic si de agrement;
- modernizarea structurii rutiere – str. Fabricii prinsa într-un program de regenerare a infrastructurii si serviciilor de transport public , implementarea unui sistem integrat de protecție privind mobilitatea urbana durabila adresata pietonilor , transportului public , bicicletelor atât sub aspectul spatiilor cat si al dotărilor si serviciilor aferente, revitalizarea spatiilor publice prin amenajări , mobilier , iluminat prin modernizarea str. Fabricii care interferează si cu Calea ferata îngustă ( proiect in derulare pana in 2030);
- reabilitarea blocului CFR – str. FABRICII nr 71C – (aflat in imediata vecinătate a amplasamentului studiat ) prin creșterea eficienței energetice a clădirii.

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

- Regim de înălțime maxim propus: Hmax existent = P, P+1, P+2 niveluri: clădiri/instalații tehnologice – în funcție de necesitățile tehnologice

- UTR I3 sz IS – 2 nivele supraterane (S)+P+1 / (S)+P+2 lot cu construcție existentă cămin cultural

- UTR I3 sz ID – 2 nivele supraterane (S)+P+1

- UTR I3 sz TE – in funcție de necesitățile tehnologice

- UTR I3 sz C - nu e cazul

- POT maxim propus =40%; UTR I3 sz IS

- POT maxim propus =60%; UTR I3 sz ID

- POT maxim propus =30%; UTR I3 sz TE

- POT maxim propus = nu e cazul; UTR I3 sz C

- CUT maxim propus =1,00; UTR I3 sz IS

- CUT maxim propus =1,20; UTR I3 sz ID

- CUT maxim propus =0,5; UTR I3 sz TE

- CUT maxim propus = nu e cazul; UTR I3 sz C

- Spații verzi amenajate: minim 20%. Se vor amenaja pentru fiecare lot în parte, cu respectarea HG 525 /1996 pentru fiecare funcțiune în parte.

- **Retrageri propuse:**

- față de aliniament stradal – clădiri noi - retragere minim 20,00m din front str. Fabricii, cu zonă verde de protecție amenajată la front

- clădiri existente - menținere retragere existentă

- față de limite laterale – clădiri noi – retragere minim 15,00m cu zonă verde de protecție 5,00m amenajată față de limită

- clădiri existente - menținere retragere existentă

- Locuri de parcare = se vor dimensiona cu respectarea HG 525/1996 privind necesarul de parcaje raportat la capacitatea unității - personal și utilizatori – care se va declara la obținerea avizului ISU.

- Accesul auto și pietonal este existent din str. Fabricii și str. Horticulturii pentru trafic greu cu corelarea cu proiectele de infrastructură propuse în zonă

- Echipare tehnico-edilitară: racordare/branșare la rețele utilități existente în zonă

4. Dotările de interes public necesare: nu e cazul

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z./R.L.U.:

cele solicitate prin C.U. nr. 237/09.08.2024

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

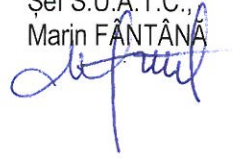
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. . 237/09.08.2024, emis de Primăria Turda.

Achitat taxa de aviz de oportunitate de \_\_1208 lei\_\_ conform chitanței nr. 32609 din 29.08.2024  
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

Arhitect-șef,  
Daniela Maria Balog Tecău



Șef S.U.A.T.C.,  
Marin FANTÂNĂ



- \*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.