ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 38023 / 16.10.2026

Nesecret, ex. __

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE
str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sedinţa ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna NOIEMBRIE 2026

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr. 38021 din 16.10.2026;

Analizând Raportul de Specialitate nr. 38025 / 16.10.2026 prin care se propune aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE,** str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reţinând Avizul de oportunitate nr. 1/8563/26.03.2026 şi Avizul Arhitectului-şef nr. 7 din 28.08.2026;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, în vigoare la data iniţierii documentaţiei;

Prevederile art. 582, alin. (1) şi art. 76 din Legea 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor;

În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUN:

Art.1-**Se aprobă**/respinge **PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE,** str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 50081 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 50081 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentaţiei înregistrate sub nr. 21312 din 10.06.2026 care se află la Compartimentul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcţiei Arhitect Şef şi care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2-Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de cinci ani de la aprobare.

Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Câmpia Turzii şi Compartimentul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

INIŢIATOR PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII • PRIMAR • ROMÂNIA - JUDEŢUL CLUJ

AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae ŞTEFAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 38041 / 16.10.2026

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE, str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

- Iniţiator: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.
- Proiectant: S.C. ZAMPROIECT S.R.L.
- Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Romulus ZAMBLĂU**

arăt urmatoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 29.076/11.08.2026 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea**:**
CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE, str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/21312/28.08.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentaţiei în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism Câmpia Turzii.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiţiei:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE, str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

Faţă de cele menţionate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbatere şi **aprobare**/respingere prezentul Proiect de Hotărâre, **în şedinţa ordinară din luna** NOIEMBRIE **2026.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII • ROMÂNIA - JUDEŢUL CLUJ • PRIMAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 38025 / 16.10.2026

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

***Referitor la*:**

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea **documentației de urbanism P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE**
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. 38023 /16.10.2026 s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: **PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE,** str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 38021 /16.10.2026 prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 29.076/11.08.2026 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE,** str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/21312/28.08.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentaţiei în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism Câmpia Turzii.

- prin prezenta documentaţie, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafeţe de teren la cerinţele standardelor de viaţă şi locuire;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Parțial:

- UTR ZONA LFC, SUBZONA LFCm2
– regim de construire: ÎNĂLȚIMEA MAX. ADMISĂ P+1+M
– funcţiuni predominante: DE LOCUINȚE: LOCUINȚE UNIFAMILIALE/SEMICOLECTIVE (MAX. 4 AP.) EXISTENTE
– H max = 10 m LA CORNIȘĂ SAU STREAȘINĂ
– POT max = 35%
– CUT max = 1,05
– retragerea minimă faţă de aliniament = Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.
Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.
Zona de siguranta pentru caile de circulatie:
13 m din axul drumului pentru DN;

12 m din axul drumului pentru DJ;
10 m din axul drumului pentru DC;
20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
pe fiecare parte a acestora.
In cazul amplasarii unor locuinte cu regim mic de inaltime, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m
In cazul amplasarii unor locuinte colective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. ;

– retrageri minime faţă de limitele laterale
– retrageri minime faţă de limitele posterioare

In cazul in care pe limita laterala / posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

Şi Parţial:

- UTR ZM Functiunea dominanta a zonei este de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar / nealimentar / en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate).

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:
- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora. Retragerea fata de aliniament va fi de min. 6 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele

Distanta minima fata de limitele laterale si posterioara este egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele in interiorul parcelei se va face respectand o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, D = H. Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi care impun iluminare naturala. Distanta dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:
- POT = max. 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare, comert;
- POT = max. 35% pentru constructii de turism;
- POT = max. 65% pentru constructii industriale / de depozitare;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)
CUT = max. 1,30 (h max. = 12 m la streasina)

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. este situat in unitatea de referinta LFCm2 si ZM

11.2. Amplasamentul cuprinde o singura zona functionala care cuprinde :
-Zona construita : maxim max 40%
-Alei, parcari si trotuare : maxim 40%
-Zona verde, gradina : minim 20%

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE UTR (denumire si simbol)

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Conditionari generale

Zona studiata apartine partial in unitatea teritoriala LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente, si partial apartine in unitatea teritoriala ZM
Deoarece zona situata la nord de strada Laminoristilor este in proportie de 95% zona mixta sau industriala, propunem ca intreaga parcela sa apartina zonei mixte.
Parcela propusa pentru constructii de birouri va avea accesa independenta si va fi racordata la utilitatile publice, sau pot avea surse de energie neconventionala (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, etc)

1.2. Servituti generale

Pentru accese individulale la fiecare cladire propusa se creaza o zona de circulatie carosabila cu latimea de 5,5 m.

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1 Utilizari admise

FUNCTIUNEA DOMINANTA se va pastra funcţiunea dominanta a zonei mixte conform PUG, respectiv:
de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de instituţii si servicii publice (comerţ alimentar/ nealimentar/ en-gros, birouri, alimentaţie publica, turism, sport, sanatate). Funcţiunile complementare admise in zona sunt: circulaţie pietonala si carosabila; parcari, garaje; spatii verzi; construcţii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizări permise: toate tipurile de construcţii si amenajari care corespund funcţiunii zonei si indeplinesc condiţiile prezentului regulament.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : : intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesiuni liberale, dispensare, cabinete medicale, sedii firma, gradinite /crese si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, parcari, garaje, gradini, spatii verzi, locuri de joaca pt copii, echipare edilitara.

2.2 Utilizari admise cu conditii :

Extinderi, adaugiri pentru ridicarea confortului care sa nu depaseasca procentul de ocupare sau coeficientul de utilizare propus.

2.3 Utilizari interzise :

Unitati de invatamant preşcolar, şcolar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depăşeşte CMA; se interzice amplasarea locuinţelor, cu excepţia locuinţelor de serviciu, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unitati agro-zootehnice; abatoare; construcţii provizorii de orice natura; depozite de substanţe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1 Cartacteristici ale parcelelor

Parcela are o suprafata de 2500 mp

Pot fi dezmembrate sau alipite fara intocmirea unui nou studiu dar parcela nou create sa nu fie mai mica de 1000 mp.

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public sau privat (strazi) si terenul pentru constructii (limita la strada) Nu sunt necesare cedari din proprietate particulara in proprietatea domeniului public pentru circulatie.

- Limita alinierii

-retragere min. 5,0 m fata de aliniament

- Nu se accepa iesiri ale soclului imprejmuirii in exterior datorita grosimii acestuia obligatoriu toti proprietarii sa execute soclul de la aliniament spre interiorul parcelei.

3.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Retrageri fata de limita posterioara:

-min 15,0 m fata de limita posterioara

Retrageri fata de limitele laterale

-min 0,6 m fata de limita laterala est

-min 5,5 m fata de limita laterala vest

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe acceasi parcela

-Distanta intre cladirile principale pe parcela -minim 6 m

-Anexele de tip garaje se executa independent de cladirea principala

3.5 Conditii de acces si circulatii

-Acces la parcela pe latura S

-Accesul auto si aleea carosabila in incinta se realizeaza lateral de aceeasi parte a constructiilor.

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Laminoristilor care face legatura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulatie.

Strada Laminoristilor este o strada existenta asfaltata cu 2 sensuri de circulatie , acostamente adiacente si partial trotuare si rigole ape pluviale. La intersectia cu strazile principale (vezi str. Laminoristilor spre parcul industrial sunt prevazute benzi de stocare).

Intre acostament si aliniament exista o zona libera de cca 2,4 m latime unde se poate amenaja trotuarul.

Accesul principal la parcela se face din strada Laminoristilor.

Pentru accesul la cladiri se propune o alee cu 2 benzi de circulatie cu latimea totala de 5,5 m si cu o zona de intoarcere la capat.

Pentru reglementarea circulatiei nu este necesara trecerea unor terenuri din proprietate particulara in proprietatea domeniului public.

Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.

Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.

Aleea din incinta va avea strat de uzura covor asfaltic sau beton rutier, si zone verzi adiacente lucrari ce se executa dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

3.6. Stationarea vehiculelor

-Este interzis stationarea autovehiculelor pe zona aleii carosabile

-Parcarea autoturismelor si utilitarelor este obiligatorie sa se faca in incinta.

3.7. Inaltimea maxima a constructiilor

-Regimul de inaltime : maxim 3 niveluri

-Inaltimea la cornisa maxim 12 m fata de CTN.

3.8. Aspect exterior al constructiilor

-Constructiile vor avea o arhitectura simpla urbana, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna sa reflecteze functiunea ce o poarta, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului.

3.9. Conditii de echipare edilitara

-Exista conditii de racordare la toate retele publice.

-Este obligatoriu racordarea cladirilor la retelele de apa si canalizare. Racordarea se face prin bransare subterana la retelele publice.

-Racordarea la retelele de energie electrica sau gaze naturale se face prin bransare subterane, dar se poate opta si pentru energie neconventionala-panouri fotovoltaice si pompe de caldura.

3.10. Spatii verzi

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

-Suprafata de spatii verzi si garadina -minim 20%

-Zona verde se amenajeaza cu gazon, gard viu si alte specii de arbori, arbusti sau pomi fructiferi autohtoni.

3.11. Imprejmuiri

- Se vor respecta reglementarile din regulamentul general cu completarile ulterioare
- Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea de max 2,2 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.

2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului: max 40%

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului: max 1,2

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

-Se pot realiza alipiri si parcelari in limitele regulamentului actual fara intocmirea altui studiu, dar parcela sa nu fie mai mica de 1000 mp.

- Pentru depasirea procentului de ocupare a terenului sau a coeficientului de utilizare se va intocmi un studiu suplimentar.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiţiei **PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE,** str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

În aceste condiţii, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile de legalitate şi oportunitate şi propunem emiterea unei hotărâri conf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 56, alin. (7) în prima şedinţă a Consiliului Local, în forma propusă de iniţiator.

ARHITECT-Şef,
Ing. Ioana-Simona ONIŞOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 29.076/11.08.2026

Nesecret, ex.

PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN

Digitally signed by DORIN-NICOLAE LOJIGAN
Date: 2026.08.18 08:16:24 EEST
Reason: sign
Location: ro

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
cu privire la elaborarea **PUZ şi RLU** aferent pentru lucrarea:

CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI ŞI GARAJE

str. Laminoriştilor, nr. 250
în municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Document elaborat în conformitate cu Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi HCL nr. 27 din 21.03.2013 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism aflate în competenţa de aprobare a Consiliului Local Câmpia Turzii.

OBIECT: Informarea şi consultarea publicului cu privire la propunerile de Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent pentru lucrarea: **CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI ŞI GARAJE,** str. Laminoriştilor, nr. 250 în municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

Iniţiatori: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.,
Cluj-Napoca, Str. Dorobanţilor nr. 102, sc. II, et. VII, ap. 56, jud. Cluj

Proiectant: S.C. ZAMPROIECT S.R.L.,
Mun. Câmpia Turzii, str. Decebal, nr. 26, jud. Cluj

Procesul de informare şi consultare a publicului s-a desfăşurat în conformitate cu calendarul procesului de informare şi consultare a publicului, stabilit în Documentul de planificare nr. 21.312/15.06.2026.

Acte eliberate de autorităţile administraţiei publice locale Câmpia Turzii:

- **Aviz de oportunitate nr. 1/8.563 din 24.03.2026;**
- **Certificat de Urbanism nr. 4 din 12.01.2026.**

Autoritatea publică locală şi investitorul au întocmit Calendarul de informare şi consultare a publicului în privinţa elaborării PUZ pentru lucrarea: **CONSTRUIRE CLĂDIRE DE BIROURI ŞI GARAJE,** str. Laminoriştilor, nr. 250 în municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, în cuprinsul căruia au fost prevăzute etapele ce urmează a fi parcurse, reglementate de Ordinul 2701/2010, după cum urmează:

ETAPA 1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

Anunţul privind intenţia de elaborare PUZ, afişat în etapa pregătitoare, prin care publicul este informat cu privire la intenţia de elaborare a PUZ-lui, precum şi asupra posibilităţii publicului de a transmite sugestii, observaţii şi opinii, a fost publicat de Primăria Câmpia Turzii pe pagina proprie de internet în perioada **18.06.2026-19.06.2026**.

Investitorul privat, conform prevederilor legale a afişat anunţul privind intenţia de elaborare a PUZ, prin amplasarea de panouri conform Anexei 1 din Ordinul 2701/2010. Metodele pe care persoanele afectate sau interesate le-au putut utiliza pentru a formula observaţii şi propuneri sunt următoarele: formularea şi redactarea în scris a obiecţiunilor cu privire la PUZ, acestea urmând a fi adresate persoanei însărcinate cu informarea şi consultarea publicului din cadrul Primăriei Câmpia Turzii.

ETAPA 2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor - în cadrul căreia persoanele interesate puteau consulta documentaţia şi transmite observaţii cu privire la documentele şi propunerile preliminare PUZ - s-a desfăşurat începând cu data de **22.06.2026,** iar în cadrul acestei etape informarea şi consultarea s-a facut în următoarele modalităţi:

În data de **22.06.2026** pe site-ul Primăriei Câmpia Turzii a fost afişat anunţul de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ, dând posibilitatea celor interesaţi de a consulta şi transmite observaţii cu privire la documentele şi propunerile PUZ.

Conform prevederilor legale, anunţul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a fost afişat şi de investitor pe panouri – B. Model panou 2.

Totodată, proprietarii imobilelor situate limitrof zonei studiate, au fost anunţaţi cu privire la iniţierea elaborării planului urbanistic zonal, prin trimitere poştală cu confirmare de primire şi/sau invitaţie scrisă la întâlnire transmisă direct. Etapa 2 s-a încheiat, conform anunţului publicat pe site-ul primăriei, în data de **30.06.2026.**

Au fost puse la dispoziţia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise şi desenate, într-un limbaj nontehnic, planşa de reglementări şi regulamentul local de urbanism care s-au aflat la sediul Primăriei Câmpia Turzii.

Documentaţia disponibilă pentru consultare aflată pe site-ul Primăriei Câmpia Turzii a fost consultată de către Furdui Augustin iar în urma consultării, acesta a depus propunerea înregistrată sub nr. 23.461 din 29.06.2026, propunere la care a primit răspuns prin adresa nr. 23.921 din 01.07.2026.

A fost afişat pe pagina proprie de internet a primăriei anunţul public prin care s-a adus la cunoştinţa publicului interesat organizarea unei dezbateri publice în data de **30.06.2026 ora 09:00.** La dezbaterea publică organizată în **30.06.2026** nu a participat nici o persoană. Nu au fost depuse observaţii/obiecţiuni cu privire la propunerile din PUZ ale iniţiatorului.

ETAPA 3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă se va îndeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701/2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi a Legii 544/2003 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

ETAPA 4.Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Planşa de reglementări urbanistice şi regulamentul local reprezintă informaţii de interes public şi vor fi furnizate şi puse la dispoziţie în urma solicitărilor, conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informaţiile de interes public, cu modificările şi completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al municipiului Câmpia Turzii privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului. Publicarea lui fundamentează hotărârea Consiliului Local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă. Prezentul Raport de informare şi consultare a publicului se va publica pe pagina proprie de internet.

AVIZAT VICEPRIMAR,
Sabin Marcel GHEMEŞ

Digitally signed by SABIN-MARCEL GHEMES
Date: 2026.08.17 08:20:25 EEST
Reason: sign
Location: ro

ARHITECT ŞEF,
ing. Ioana Simona ONIŞOR

Digitally signed by IOANA-SIMONA ONISOR
Date: 2026.08.11 11:11:42 EEST
Reason: sign
Location: ro

Redactat: Alexandru BALOGH - consilier
2 ex.

Digitally signed by ALEXANDRU BALOGH
Date: 2026.08.11 11:06:16 GMT+02:00
Reason: sign
Location: ro

Oficiul poştal de prezentare CIV

Data prezentării trimiterii poştale 07.08

Felul trimiterii: .....

Valoare lei ..... Ramburs lei .....

Greutate 0,020

Ştampila dată de oficiul de distribuire a confirmării

C

Campia Turzii 1 of

AR496816323873

Corespondenta int cu AR

Destinatar trimitere:

FURDUI AUGUSTIN

(nume şi prenume, denumirea)

Str VIISOARA Nr. 1404

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. VIISOARA Com. ..... Jud./Sector CJ07

Se completează de expeditorul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 7.08.2026

(semnătură destinatar)

Nume şi prenume primitor .....

FURDUI AUGUSTIN

Calitatea primitorului .....

(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Se completează de destinatarul trimiterii

A se înapoia la expeditor

23921 (nume şi prenume/denumirea)

Str ..... Nr. .....

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. ..... Com. ..... Jud./Sector .....

407590 - VIIŞOARA 07 08 26 1 G.M. L.C.J

Ştampila dată de oficiul care înapoiază confirmarea

Se completează de expeditorul trimiterii

Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariatului predător .....

☐ Adresă insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar mutat ☐ Expirat termen păstrare ☐ Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

C.N. POŞTA ROMÂNĂ S.A. 29-1-29 1/3 A4 t1

CATRE,

MUNICIPIUL CAMPIA TURZII

Referitor la adresa nr. 21896 din 15.06.2026 prin care d-nul Furdui Augustin domiciliat in com Viisoara nr. 1404, proprietar al terenului inscris in CF 53882 Campia-Turzii, situat in partea de est al imobilului proprietatea SC RALSTAR DISTRIBUTION SRL , a formulat obiectiuni privind elaborarea P.U.Z.-Construire cladire de birouri si garaje, va comunicam urmatoarele:

1. Pentru construirea imprejmuirii, SC RALSTAR DISTRIBUTION SRL are autorizarie de construire pentru intrare in legalitate, respectiv AC nr.2632 din 28.01.2026
2. Referitor la limita de proprietate va comunicam ca terenul proprietatea SC RALSTAR DISTRIBUTION SRL este cadastrat in coordonate stereo70, cu nr cad. 50081, iar ridicarea topografica a fost avizata de OCPI cu procesul verbal nr. 2578/2025. Pentru a va clarifica si dumneavoatra limita de proprietate, trebuie sa va actualizati datele de carte funciara prin plan de delimitare a corpului de proprietate.
3. Amplasarea cladirii de birouri cu regim de inaltime parter la distanta de 60 cm, fata de limita de proprietate este in limitele legale.

Data : 30.06.2026

Semnatura: Romulus Zamblau

Semnat digital de Romulus Zamblau
Data: 2026.06.30 14:02:50 +03'00'

Răspuns adresa 21896/15.06.2026

Către,

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
DIRECȚIA DE URBANISM

Subsemnatul, **FURDUI AUGUSTIN,** cu domiciliul în comuna Viișoara nr.1404, județul Cluj

Urmare adresei dumneavoastră nr.21896/15.06.2026 formulăm următoarele:

În calitate de proprietar al terenului înscris în CF nr.53882 Campia Turzii număr topografic 858/2/1/2,859/2/1/2,858/2/2/2,859/2/2/2 învecinat cu terenul pentru care se solicită PUZ formulez

OBIECȚIUNI

Imobilul pentru care s-a solicitat PUZ se învecinează în partea de est cu terenul înscris în CF nr.53882 Campia Turzii număr topografic 858/2/1/2,859/2/1/2,858/2/2/2, 859/2/2/2. Proprietățile noastre sunt delimitate în prezent de o împrejmuire edificată fără autorizație de SC RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L și fără consultarea noastră.

În acest sens în toamna anului 2025 la momentul realizării acestei împrejmuri am sesizat Primaria Câmpia Turzii cu privire la acest fapt și din cunoștințele noastre RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L nu a dat curs obiecțiunilor noastre și nici indicațiilor de a intra în legalitate stabilite de Poliția locală a municipiului Câmpia Turzii.

În condițiile în care limita dintre proprietățile noastre nu este clar stabilită nu suntem de acord cu amplasarea de construcții la distanța de 0,6 m față de limita de proprietate solicitată prin proiectul de PUZ pe de o parte pentru că limita de proprietate actuală nu este clar delimitată iar pe de altă parte și în situația în care limita de proprietate ar fi corectă distanța propusă până la limita dintre proprietățile noastre este insuficientă potrivit reglementărilor urbanistice actuale.

FURDUI AUGUSTIN

Am primit pentru formulare răspuns
Zamblă Romulus 30.06.2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 21.897 din 15.06.2026

Nesecret, ex. _1_

CĂTRE,
MACINGO GHEORGHE RADU
Str. Laminoriştilor, nr. 256
Mun. Câmpia Turzii
Jud. Cluj

Vă informăm că imobilul situat în jud. Cluj, municipiul Câmpia Turzii, strada Laminoriştilor, nr. 250 este studiat printr-o documentaţie de urbanism **PUZ** pentru: **CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI ŞI GARAJE,** iniţiatori – S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L. aflată în dezbatere publică.

Ca urmare, vă invităm ca în intervalul 22.06.2026 – 30.06.2026 să ne comunicaţi eventualele observaţii privind propunerile de reglementare urbanistică.

Menţionăm că documentaţia cu propunerile iniţiale poate fi consultată la sediul Primăriei municipiului Câmpia Turzii, strada Laminoriştilor, nr. 2, Compartimentul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului între orele 8,00 – 13,00 şi pe site-ul primăriei. Precizăm că în data de 30.06.2026, ora 9,00 la sediul Primăriei, este programată o întâlnire cu reprezentanţii elaboratorului documentaţiei.

Cu stimă,

PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN

Digitally signed by DORIN-NICOLAE LOJIGAN
Date: 2026.06.16 09:05:59 EEST
Reason: sign
Location: ro

SECRETAR GENERAL,
Nicolae ŞTEFAN

Digitally signed by NICOLAE STEFAN
Date: 2026.06.16 08:59:20 EEST
Reason: sign
Location: ro

Redactat: Alexandru BALOGH
2 ex.

Digitally signed by ALEXANDRU BALOGH
Date: 2026.06.15 15:12:08 GMT+02:00
Reason: sign
Location: ro

ARHITECT ŞEF,
Ioana Simona ONIŞOR

Digitally signed by IOANA-SIMONA ONISOR
Date: 2026.06.15 15:54:56 EEST
Reason: sign
Location: ro

AMPRIMIT 2 EXEMPLEARE

MACINGO

SUNT DE ACORD

CONFORM CU ORIGINALUL

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII JUD. CLUJ PRIMĂRIA ROMÂNIA

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Direcţia Arhitect Şef, Compartimentul U.A.T.
Document supus prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016
(Regulament general privind protecţia datelor)
Str. Laminoriştilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 001; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

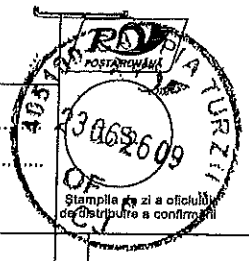
Oficiul poştal de prezentare ..... (TJ)

Data prezentării trimiterii poştale ..... 13.06.....

Felul trimiterii: ..... Ac.....

Valoare lei ..... Ramburs lei .....

Greutate 0.010



Co

Campia Turzii 1 of



AR49617071306

Corespondenta int cu AR

Destinatar trimitere:

Se completează de expeditorul trimiterii

FURDUI AUGUSTIN

(nume şi prenume, denumirea)

Str VIIŞOARA Nr. 1404

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. VIIŞOARA Com. ..... Jud./Sector .....

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 22.06.2009

(semnătură destinatar)

Nume şi prenume primitor Furdui Augustin

Calitatea primitorului Cpl. (gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Se completează de expeditorul trimiterii

A se înapoia la expeditor

(nume şi prenume, denumirea)

Str 2896 - SYA Nr.

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. ..... Com. ..... Jud./Sector .....

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII



Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariatului predător .....

☐ Adresă insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar mutat ☐ Expirat termen păstrare ☐ Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

C.N. POŞTA ROMÂNĂ S.A. 29-1-29 1/3 A4 tt

Oficiul poştal de prezentare .....

Data prezentării trimiterii poştale .....

Felul trimiterii: .....

Valoare lei ..... Ramburs lei .....

Greutate .....

Campia Turzii 1 of

AR49617071296

Corespondenta int cu AR

Stampila de zi a oficiului de distribuire a confirmării

Destinatar trimitere:

Se completează de expeditorul trimiterii

SC COLANG SRL

(nume şi prenume, denumirea)

Str Lamiilor Nr. 194

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. Campia Turzii Com. ..... Jud./Sector C

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 19.06.24

(semnătura destinatar)

Nume şi prenume primitor .....

Calitatea primitorului .....

(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Se completează de expeditorul trimiterii

A se înapoia la expeditor

..... (nume şi prenume, denumirea)

Str 21898 - SARU Nr. .....

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. ..... Com. ..... Jud./Sector .....

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

CÂMPIA TURZII L.S. 4002622 OF. 1 CJ

Stampila de zi a oficiului care înapoiază confirmarea

Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariatului predător .....

☐ Adresă insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar mutat ☐ Expirat termen păstrare ☐ Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

C.N. POŞTA ROMÂNĂ S.A. 29-1-29 1/3 A4 t1

Oficiul poştal de prezentare .....

Data prezentării trimiterii poştale .....

Felul trimiterii: .....

Valoare lei ..... Ramburs lei .....

Greutate .....

Campia Turzii 1 of

AR49617071316

Corespondenta int cu AR

Stampila de zi a oficiului de distribuire a confirmării

Destinatar trimitere:

Se completează de expeditorul trimiterii

SC DANTRE SRL

(nume şi prenume, denumirea)

Str CÂMPIEI Nr. 48

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. VIŞOARA Com. ..... Jud./Sector C

Se completează de destinatarul trimiterii

Confirm primirea ..... Data 25.06.26

(semnătura destinatar)

Nume şi prenume primitor .....

Calitatea primitorului .....

(gradul de rudenie, delegat, împuternicit)

Se completează de expeditorul trimiterii

A se înapoia la expeditor

..... (nume şi prenume, denumirea)

Str 21899 - SARU Nr. .....

Bl. ..... Et. ..... Sc. ..... Ap. ..... Cod poştal .....

Loc. ..... Com. ..... Jud./Sector .....

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

L.S. 407553 VIŞOARA 25 06 26 12 GH. b CJ

Stampila de zi a oficiului care înapoiază confirmarea

Motivul nepredării (dacă este cazul):

Semnătura salariatului predător .....

☐ Adresă insuficientă ☐ Destinatar necunoscut ☐ Destinatarul refuză primirea ☐ Destinatar mutat ☐ Expirat termen păstrare ☐ Alte motive: .....

Tipărit la Fabrica de Timbre

C.N. POŞTA ROMÂNĂ S.A. 29-1-29 1/3 A4 t1

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriştilor, nr. 2-4,
Tel: (+40) 264368002; Fax (+40) 372007061
Email: primaria@campiaturzii.ro
Web: www.campiaturzii.ro

Nr. 46919 din 19/12/2025

C E R T I F I C A T DE U R B A N I S M

Digitally signed by MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Date: 2026.01.12 14:22:38 EET
Reason: Nr.4/12-01-2026
Location: ro

CONFORM CU ORIGINALUL

Corectat CUAT 16.04.2026

* scopul: CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI şi GARAJE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L. cu sediul în judeţul CLUJ, municipiul ~~Campia Turzii, strada ŞCOLII, nr. 1, bl. -, sc. -, et. P, ap. 1~~,tel. -, e-mail -, înregistrată la nr. 46919 din 18/12/2025, CLUJ- DAROCA, STR. BOBOCANILOR, NR. 162, SC. II, ET. VII, AP. 56
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, oras/comuna - satul -, cod poştal 405100, str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin EXTRAS CF 50081 CÂMPIA TURZII, EXTRAS DE PLAN CADASTRAL; PLAN DE SITUAŢIE, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ;
în temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 30482 / 2012, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliul Local Câmpia Turzii nr. 119 / 20/12/2012,
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă :

1. REGIMUL JURIDIC :

TERENUL ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII, ESTE PROPRIETATE RTICULARA SI ARE SUPRAFATA DE 2.500 mp.
IMOBILUL- NU ESTE INCLUS în listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori în zona de protectie a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC :

(LFCm2)
Functiunea dominanta a zonei este aceea de locuinte:
locuinte unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) existente, cu regim mic de inaltime P - P+M - P+1+M;
Functiunile complementare admise in zona sunt:
- intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) / profesiuni liberale, dispensar / cabinet medical, sedii firme, daca Sutila este sub 100 mp si cu conditia sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- crese / gradinite, daca suprafata utila este sub 100 mp si se asigura min. 100 mp teren de joaca;
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje;
- gradini;
- spatii verzi, de protectie, locuri de joaca pt. copii;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).
Utilizari permise cu conditii:

- sunt permise extinderi / adaugiri avand ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depasi 30 mp suprafata construita la sol;
- mansardarea podurilor, pe baza de expertiza tehnica;

Utilizari interzise:
- discoteca, club;
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- adaposturi pentru animale / abatoare;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale locuintelor colective avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit existente, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire.

(ZM)
Functiunea dominanta a zonei este de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar / nealimentar / en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate).
Functiunile complementare admise in zona sunt:
- circulatie pietonala si carosabila;
- parcari, garaje;
- spatii verzi;
- constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 3).
Utilizari permise cu conditii:
- orice interventie este conditionata de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

Utilizari interzise:
- unitati de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia locuintelor de serviciu.
- unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unitati agro-zootehnice;
- abatoare;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozite de substante inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- ~~lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe~~ parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC :

(LFCm2)
Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)
Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:
- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite, de minimum 10 m pentru cladiri cuplate si pentru cladiri izolate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minimum 200 mp pentru cladiri cuplate si pentru cladiri izolate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- acces auto si pietonal asigurat dintr-o cale de circulatie publica.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.
Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de

siguranta si protectie a cailor de comunicatie.
Zona de siguranta pentru caile de circulatie:
- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

In cazul amplasarii unor locuinte cu regim mic de inaltime, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m
In cazul amplasarii unor locuinte colective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m.
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele
In cazul in care pe limita laterala / posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.
In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.
In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.
Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.
Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii intre diri (cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa / streasina a celei mai inalte dintre ele, D = H). Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi de locuit sau care impun iluminare naturala. Distanta dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00 m.
Se va asigura gabaritul necesar interventiilor in caz de incendiu (latime = 3,80 m si inaltime = 4,20 m).
Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale
Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
Circulatii / accese carosabile
Accesele la parcelele introduse in intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania, vezi plansele D1-D2.
Pentru locuinte unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru nevre de intoarcere la capat.

Pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari; accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. In cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi): cele cu o lungime de maximum 30 m - 1 banda de 3,5 m latime; cele cu o lungime de 30 m pana la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.
Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu.
In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, acesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de minim 3,80 m si 4,20 m inaltime.
Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
Circulatii / accese pietonale
Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.
Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de max. 0,20 m.
Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.
Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.
Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de

protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.
Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.
Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, / in profil transversal max. 2%.
Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.
Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max.30 cm.
Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor / portilor situate la parterul cladirilor.
Necesarul de parcaje
Toate locuintele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcela.
Pentru constructiile de locuinte, vor fi prevazute locuri de parcare publice dupa cum urmeaza: cate 1 loc de parcare la 5 locuinte unifamiliale cu lot propriu; cate 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuinte semicolective / colective cu acces propriu si lot folosit in comun.
Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuale vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%.
Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
Inaltimea maxima a cladirilor
Inaltimea maxima admisibila va fi P+1+M
La fronturi se vor respecta inaltimile existente, preluandu-se cotele cladirilor invecinate. Daca se implanteaza intre doua constructii existen-te, noua cladire va fi la cornisa cu 0,50 m mai jos/sus fata de cladirile existente si la coama cu 1 m mai jos/sus fata de cladirile existente. Daca se implanteaza intre o cladire existenta si un spatiu neconstruit, diferenta de 0,50 m la cornisa si 1 m la coama se raporteaza la cladirea existenta. In interiorul parcelelor se aplica aceleasi reguli privind cladirile alipite sau zidurile de inchidere asezate pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care sa sustina insertia in sit.
In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.
Aspectul exterior al cladirilor
Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei:
- fatada se va trata unitar, indiferent de numarul proprietarilor;
- se poate utiliza tamplarie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, usi si inchideri de balcoane / logii, cu conditia sa se trateze unitar intreaga fatada folosind aceleasi dimensiuni, materiale si culori.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
Se interzice:
- modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferita a finisajului si acoperisului la cladirile cuplate / insiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale straine zonei, realizarea de pastise sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatra, lemn, simulari de paramente);
- folosirea culorilor stridente si sclipicioase;
- ~~utilizarea de materiale pentru constructii provizorii (azbociment, materiale plastice, s.a.);~~
- amplasarea de firme din tabla / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fatadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor si garajele / anexele trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea.
Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.
Conditii de echipare edilitara
Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.
- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale / ganguri;
- orice intervetie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta / subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce

depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.
Toate deseurile organice vor fi folosite ca ingrasamant organic.
Deseurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta si transporta la groapa de gunoi zonala.
Suprafetele rezervate pentru platforme gospodaresti:
- 2,00 mp / 3 apartamente;
- 2,00 mp / locuinta unifamiliala;

Spatii plantate
In cadrul oricarui obiectiv se vor prevedea spatii verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor, care vor fi amplasate astfel incat sa participe la agrementarea spatiului public.
Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.
Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.
Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime.
Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate, dupa tipul de locuinta:
locuinte izolate / cuplate / insiruite:
- 45 % din Steren;

locuinte colective si semicolective:
- 30,00 mp / ap;

Distanta minima admisa intre cladiri si trunchiul arborilor / arbustilor:
Cladiri
Arbori (m)
Arbusti (m)
partea ferestrelor
5,0
1,5
de partea peretilor fara geamuri
2,0
1,5
Imprejmuiri
Imprejmuirea spre strada va avea parapetul cu inaltimea pana la 150 cm, din beton, zidarie de caramida sau piatra, finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Inaltimea maxima la structura va fi de +2,00 m fata de cota trotuarului.
Imprejmuirea intre proprietati va avea inaltimea maxima +2,20 m fata de cota terenului amenajat al solicitantului.
Structura imprejmuirii se va putea realiza din: stalpi metalici, zidarie de caramida sau piatra, beton armat finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala.
Panourile de inchidere vor putea fi: tip grilaje cu design simplu, din profile metalice, tabla perforata sau lemn, culoare monocrom/material, fara ornamente aplicate pe structura sau panouri. Parapetul va fi opac, din zidarie aparenta sau placari din zidarie, piatra naturala/artificiala.
Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/translucide sau opace tip plexiglass, policarbonat, lemn sau sticla. Panourile pot depasi structura stalpilor pana la cota de 2,30 m fata trotuar.
Este interzisa folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la imprejmuirile de la strada. Pentru imprejmuirile laterale intre proprietati se pot folosi inchideri din tabla cutata. Pentru imprejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul in scris al vecinului.
Sunt interzise imprejmuirile din panouri de beton prefabricat, din piese metalice sau din tabla, precum si folosirea de culori stridente/sclipicioase.
Procentul maxim de ocupare a terenului admis:
POT = max. 35%
Sunt permise adaugiri avand ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depasi 30 mp suprafata construita la sol.
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)
CUT = max. 0,35 (parter, 4 m la cornisa sau streasina);
CUT = max. 0,70 (P+M / P+1 - 7 m la cornisa sau streasina);
CUT = max. 1,05 (P+1+M - 10 m la cornisa sau streasina);

(ZM)
Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)
Sunt considerate loturi construibile numai cele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:
Intreprinderi mijlocii (50-249 angajati):
- front la strada de minimum 30,00 m;
- suprafata minima a parcelei de 1000 mp;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- acces auto si pietonal asigurat dintr-o cale de circulatie publica.

Intreprinderi mari (peste 250 angajati):

- front la strada de minimum 50,00 m;
- suprafata minima a parcelei de 3000 mp;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- acces auto si pietonal asigurat dintr-o cale de circulatie publica.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament
Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.
Zona de siguranta pentru caile de circulatie:
- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF;
- pe fiecare parte a acestora.

Retragerea fata de aliniament va fi de min. 6 m.
Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele
Distanta minima fata de limitele laterale si posterioara este egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.
Amplasarea constructiilor unele fata de altele in interiorul parcelei se va face respectand o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, D = H. Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi care impun iluminare naturala. Distanta dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00 m.
Se va asigura gabaritul necesar interventiilor in caz de incendiu (latime = 3,80 m si inaltime = 4,20 m).
Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale
Se va realiza astfel incat sa asigure iluminatul natural si confortul adecvat, cu respectarea normelor de insorire conform Normelor de igiena cuprinse in OMS nr. 536 din 1997.
Circulatii / accese carosabile
Accesele la parcelele introduse in intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania, vezi plansele D1-D2.
Constructiile de productie si/sau de depozitare trebuie sa fie accesibile autospecialelor de interventie pe cel putin doua laturi. Fac exceptie constructiile cu aria desfasurata de maximum 2000 mp, la care accesul de interventie poate fi pe o singura latura.
Circulatii / accese pietonale
Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.
Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de max. 0,20 m.
Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.
Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.
Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta.
Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.
Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, iar in profil transversal max. 2%.
Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.
Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max.30 cm.
Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a usilor / portilor situate la parterul cladirilor.
Necesarul de parcaje
- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.

numarul de parcaje se va face dupa specificul activitatii, avand ca orientare generala:
- 1 loc de parcare la 25 mp la o suprafata de activitate cuprinsa intre 10 si 100 mp;
- 1 loc parcare la 150 mp la o suprafata de activitate cuprinsa intre 100 si 1000 mp;
- 1 loc parcare la 100 mp la o suprafata de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
Inaltimea maxima a cladirilor
Inaltimea maxima admisibila va fi stabilita prin PUZ / PUD, in functie de procesul tehnologic, se recomanda 12,00 m.

Aspectul exterior al cladirilor
Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.
Fatadele posterioare/laterale si anexele vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
Conditii de echipare edilitara
Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.
- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale;
- orice intervetie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta / subteran,.cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei;
- orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;
- orice cladire trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in tomberoane/containere.
Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.
atii plantate
Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate in functie de destinatia constructiei:
- pentru constructiile administrative si financiar-bancare vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ min. 10% din suprafata terenului;
- pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement 5% din suprafata terenului;
- pentru constructiile turism vor fi prevazute spatii verzi si plantate pe o suprafata de min. 25% din suprafata terenului;
- pentru constuctiile industriale / de depozitare vor fi prevazute spatii verzi si plantate pe o suprafata de min. 20% din suprafata terenului;
Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a spatiilor verzi, vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare.
Se vor identifica, pastra si proteja toti arborii mai inalti de 4 m.
Se va planta:
- 1 arbore / 100 mp gazon;
- 1 arbore / 4 locuri de parcare;
- gard viu de 1,20 metri inaltime in jurul parcarilor;
Distanta minima admisa intre cladiri si trunchiul arborilor / arbustilor:
Cladiri
ori
m
Arbusti
m
de partea ferestrelor
5,0
1,5
de partea peretilor fara geamuri
2,0
1,5
Imprejmuiri
Terenurile din zona mixta vor avea imprejmuiri transparente cu inaltimea de maximum 2,00 m (din fier sau plasa metalica) si vor fi dublate cu gard viu.
Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.
Sunt interzise imprejmuirile din panouri de beton prefabricat.
Procentul maxim de ocupare a terenului admis:
- POT = max. 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare, comert;
- POT = max. 35% pentru constructii de turism;
- POT = max. 65% pentru constructii industriale / de depozitare;
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)
CUT = max. 1,30 (h max. = 12 m la streasina);

4. REGIM DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE :

Potrivit art. 32, al. (1), lit. c: (1) In cazul in care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva sau daca conditiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investitii o impun, autoritatea publica locala are dreptul ca, dupa caz, prin certificatul de urbanism:

lit. c) sa conditioneze autorizarea investitiei de aprobarea de catre autoritatea publica competenta a unui plan urbanistic zonal, elaborat si finantat prin grija persoanelor fizice si/sau juridice interesate, numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate intocmit de structura specializata condusa de arhitectul-sef si aprobat, dupa caz, conform competentei.

Teritoriul minim care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. va respecta prev. Art. 47 alin.(1) din Legea 350/2001 si se va stabili prin avizul de oportunitate. Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate printr- un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamica urbana accentuata. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbana integrata a zonei cu Planul urbanistic general.

Potrivit art. 32, al. (4) al Legii nr. 350/2001 actualizata, elaborarea Planului Urbanistic Zonal este posibila numai dupa obtinerea in prealabil a unui aviz de oportunitate.

In vederea elaborarii PUZ se va urma procedura specifica de informare si consultare a publicului aprobata cu HCL nr.27/21.03.2013.

Conform Legii 350/2001 modificata si actualizata, art. 32, alin. (6), dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal, in Consiliul Local, se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

NOTA: S-a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism în scopul: CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI și GARAJE.

Parcela generatoare a studiului PUZ este înscrisă în C.F. nr. 50081 CAMPIA TURZII, nr. cad. 50081. Documentatia pentru avizul de oportunitate se intocmeste potrivit art. 32 alin. (3) din Legea 350/2001 si va contine:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zona, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale;

b) piese desenate, respectiv incadrarea in zona, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Se va intocmi o documentatie de urbanism faza PUZ conform Metodologiei de elaborare si continutul cadru Indicativ GM 010 2000, emisa de M.L.P.A.T.

Pentru intocmirea, avizarea si aprobarea documentatiei de urbanism, se vor depune si obtine urmatoarele avize, acorduri, studii, etc:

- Aviz de oportunitate pentru initiere P.U.Z.
- Aviz de amplasament S.C. Compania de Apa Aries S.A.
- Aviz de amplasament S.C. DelGaz Grid S.R.L.
- Aviz de amplasament S.C. Electrica S.A.
- Aviz amplasament detinatori retele de telefonie
- Aviz sanatatea populatiei
- AVIZ ANIF
- Aviz Poliția Rutieră
- Act de reglementare al autoritatii competente pentru protectia mediului pt. PUZ
- plan topografic vizat de O.C.P.I. insotit de proces verbal de receptie O.C.P.I. in scopul solicitat
- studiu geotehnic verificat.
- Aviz Arhitect-Sef pentru P.U.Z.
- H.C.L. pentru P.U.Z.
- dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnatura R.U.R.

Alte avize/acorduri/studii:

- Studii de fundamentare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi folosit în scopul declarat pentru: CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI și GARAJE

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului : Directia de Protectie a Mediului, Calea Dorobanţilor, nr.99, Cluj - Napoca, Cod 400609

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentaţia tehnică D.T., după caz:

[ ] D.T.A.C. [x] D.T.O.E. [ ] D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

[x] alimentare cu apă	[x] gaze naturale	[x] AVIZ VERIFICATORI DE PROIECTE ATESTAȚI
[x] canalizare	[ ] telefonizare	[x] AVIZ POLITIA RUTIERA
[x] alimentare cu energie electrică	[x] salubritate	[X] ÎNTOCMIRE PUZ, APROBAT PRIN HCL
[ ] alimentare cu energie termică	[ ] transport urban	[ ]

d.2) avize şi acorduri privind:

[ ] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [x] sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

[x] ILUSTRARE URBANISTICĂ	[ ]
[x] ACORD ADMINISTRATOR DRUM DN15 (E60)	[ ]
[x] AVIZ ANIF	[ ]
[ ]	[ ]

d.4) studii de specialitate

[x] STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT Af	[x] DOVADA LUĂRII ÎN EVIDENȚĂ LA OAR
[x] ~~PLAN TOPOGRAFIC VIZAT DE OCPI~~	[x] ~~STUDIU CONFORM LEGII 372/2005~~
[x] PLAN DE SITUAȚIE PE CD ÎN FORMAT .dwg	[ ]
[x] ACT DE PROPRIETATE ACTUALIZAT	[ ]

e) Actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe

Taxa timbru arhitectura,Taxa organizare de santier,Taxa de constuire/desfiintare,Taxa RUR -

g) Contract incheiat cu compania de salubritate pentru materialele rezultate in urma executarii lucrarilor de demolare/construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Dorin-Nicolae LOJIGAN

Digitally signed by DORIN-NICOLAE LOJIGAN
Date: 2026.01.12 13:46:41 EET
Reason: sign
Location: ro

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Nicolae STEFAN

Digitally signed by COSMINA ADINA STOICA
Date: 2026.01.12 12:01:22 EET
Reason: sign
Location: ro

CONFORM CU ORIGINALUL

Intocmit Ioana-Simona ONIȘOR

Digitally signed by IOANA-SIMONA ONISOR
Date: 2026.01.12 09:19:34 EET
Reason: sign
Location: ro

Arhitect Sef

ing. Ioana-Simona ONIȘOR

Digitally signed by IOANA-SIMONA ONISOR
Date: 2026.01.12 09:19:56 EET
Reason: sign
Location: ro

MUNICIPIUL CAMPIA TURZII JUD. CLUJ PRIMĂRIA ROMÂNIA

Achitat taxa de : 36,00 lei, conform chitantei nr. 1812021281~~4~~ din 18/12/2025

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 12.01.2026

* Se va semna, după caz, de către arhitectul şef sau «pentru arhitectul şef» de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Dorin Nicolae LOJIGAN

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Nicolae STEFAN

Arhitect Sef

Intocmit

Data prelungirii valabilităţii : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform - nr _____ din _____

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Turda

Nr. cerere	1465
Ziua	19
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199520898

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50081 Câmpia Turzii

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:6658
Nr. cadastral vechi:47/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Cluj, UAT Câmpia Turzii, Loc. Câmpia Turzii

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50081	2.500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36909 / 03/09/2024		
Act Notarial nr. 1360 contract de vanzare, din 02/09/2024 emis de Lujerdeanu Constantin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) RALSTAR DISTRIBUTION SRL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50081	2.500	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	2.500	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	14.1
2	3	165.064
3	4	0.449
4	5	14.393
5	6	13.049
6	7	1.455

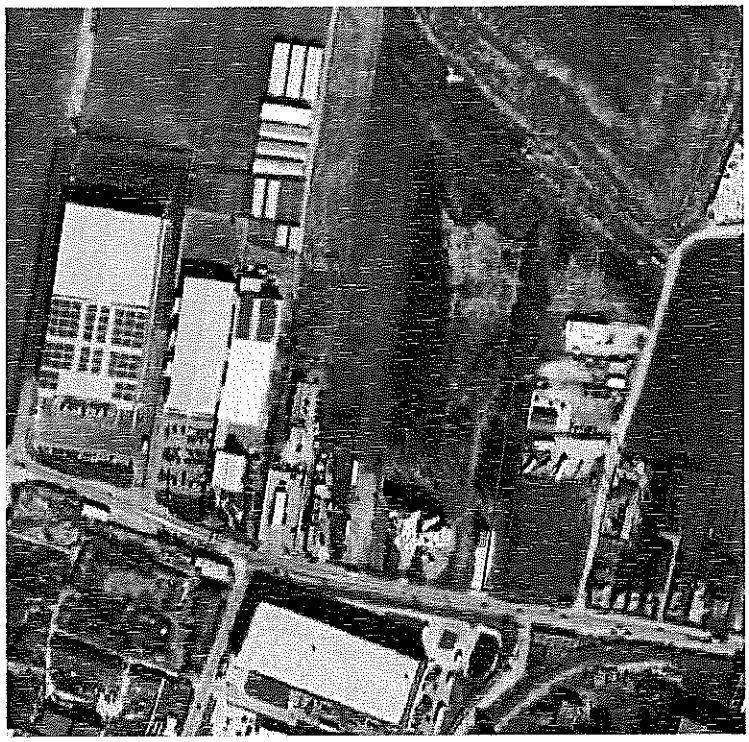
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	178.016

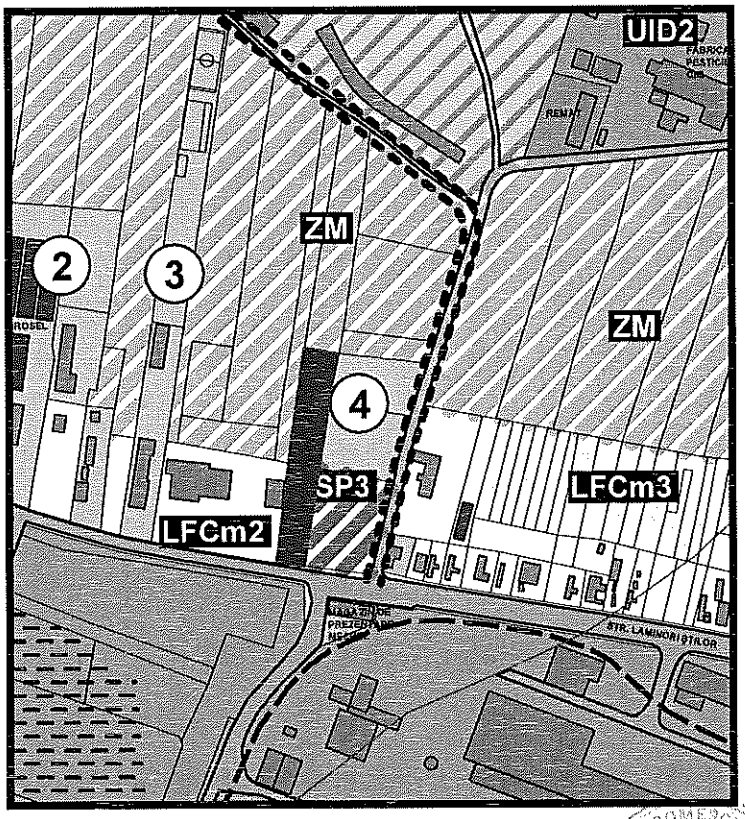
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/01/2026, 12:53

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro



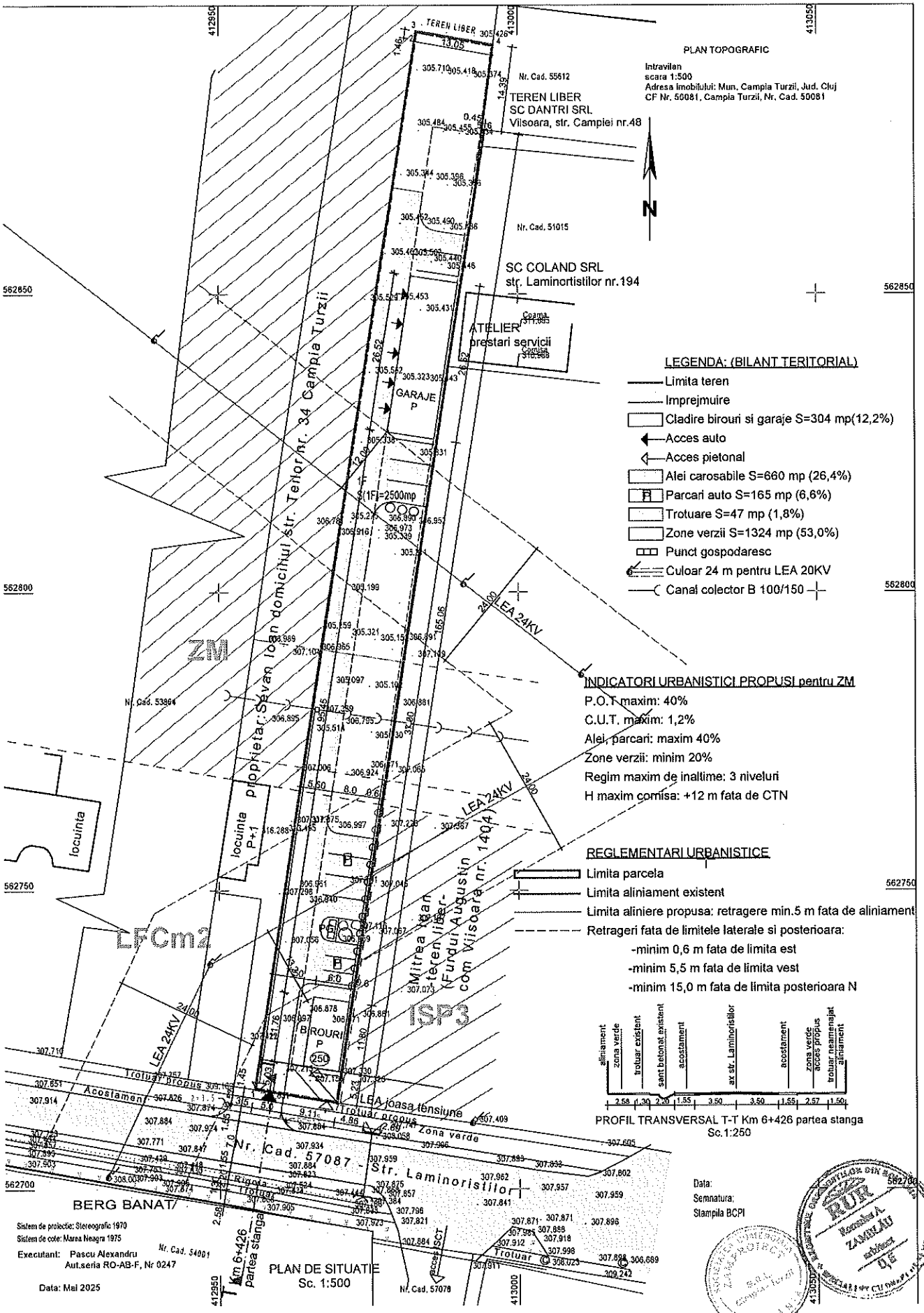


LEGENDA:

Incadrare in PUG

Romulus Zamblau
Semnat digital de Romulus Zamblau
Data: 2026.06.08 16:48:02 +03'00'

SC ZAMPROIECT SRL Camia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12/1121/1997 ; CUI RO 9542978				BENEFICIAR: RALSTAR DISTRIBUTION SRL Mun. Cluj-Napoca, str. Dorobantilor, nr.102, scara II, etaj VII , ap. 56, jud. Cluj; J12/217/2019; CUI 40472568	PROIECT Nr.8/2025
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:5000	PROIECT: PUZ-CONSTRUIRE CLADIRE de BIROURI si GARAJE Municipiul Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr.250, judetul Cluj	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	Arh Zamblău R.				
PROIECTAT	Arh Zamblău R.				
DESENAT	Arh Zamblău R.		DATA 05.2025	INCADRARE IN PUG	PLANSA U1



Romulus Zamblau

Semnat digital de Romulus Zamblau
Data: 2026.06.08 16:50:12 +03'00'

SC ZAMPROIECT SRL Camia Turzii, Str. Decebal, Nr. 26 J 12/1121/1997 ; CUI RO 9542978				BENEFICIAR: RALSTAR DISTRIBUTION SRL Mun. Cluj-Napoca, str. Dorobantilor, nr.102, scara II, etaj VII , ap. 56, jud. Cluj; J12/217/2019; CUI 40472568	PROIECT Nr.11/2026
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	PROIECT: PUZ-CONSTRUIRE CLADIRE de BIROURI si GARAJE Municipiul Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr.250, judetul Cluj	FAZA PUZ
ȘEF PROIECT	Arh Zamblău R.		1:500		
PROIECTAT	Arh Zamblău R.				
DESENAT	Arh Zamblău R.		DATA 05.2025	REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA U3

Data:
Semnatura:
Stampila BCPI

ROMÂNIA
Judeţul CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
Comisia de Specialitate nr. 2 pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii

AVIZUL
Nr. 42803 **din** 20.11.2026
pentru Proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 38023 din 16.10.2026 privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Având în vedere:
-referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii înregistrat sub nr.38021 din 16.10.2026
Reţinând Avizul de oportunitate nr. 1/8563/26.03.2026 şi Avizul Arhitectului-şef nr. 7 din 28.08.2026;
În conformitate cu prevederile:
-Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, în vigoare la data iniţierii documentaţiei;
-art. 582, alin. (1) şi art. 76 din Legea 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor;
În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii;
Comisia de Specialitate nr. 2 pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat, protecţia mediului, investiţii, a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, adoptă următorul aviz:

Art.1. Se avizează **favorabil** / ~~**nefavorabil**~~ proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 38023 din 16.10.2026 privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI şi GARAJE str. LAMINORIŞTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, fără amendamente.
Art.2. Amendamentele şi observaţiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz.
Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al municipiului Câmpia Turzii.

Preşedintele Comisiei
RENDEŞ MARIUS SERGIU

Secretarul Comisiei
RECE GHEORGHE IULIAN