ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 32919 / 10.09.2026

Nesecret, ex. __

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
DESFIINŢARE CORP C2, C6,
SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE,
RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M),
Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

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

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr. 32919 din 10.09.2026;

Analizând Raportul de Specialitate nr. 32920 / 10.09.2026 prin care se propune aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:** DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reţinând Avizul de oportunitate nr. 5/23.052/13.07.2025 şi Avizul Arhitectului-şef nr. 6 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:** DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 58464, 58465 şi 58466 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 58464, 58465 şi 58466 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentaţiei înregistrate sub nr. 28147 din 04.08.2026 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

AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae ŞTEFAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 26917 / 10.09.2026

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- Iniţiator: S.C HASIM CONSTRUCT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Câmpia Turzii,
- Coordonator atestat R.U.R.: arh. Romulus ZAMBLĂU

arăt urmatoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 30.837/25.08.2026 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/28.147/28.08.2026 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:
DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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** OCTOMBRIE **2026.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII • PRIMAR • ROMÂNIA - JUDEŢUL CLUJ •

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 34960 /10.09.2026

Neseeret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

***Referitor la*:**

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentaţiei de urbanism P.U.Z. DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. 32919 /10.09.2026 s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 32917 /10.09.2026 prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a emis Avizul de oportunitate nr. 5/23.052/13.07.2025;

-s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 30.837/25.08.2026 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/28.147/28.08.2026 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:

(ISP2)

Functiunea dominanta este de institutii si servicii de interes public existente si propuse: - administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii, locuinte. - zona contine institutii si servicii de interes public dispersate existente in exteriorul zonei construite protejate.

Functiunile complementare admise in zona sunt: - circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcari publice, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa/ streasina sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele. Se va mentine actualul regim de construire continuu sau discontinuu.

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 cealalta 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 cladirii masurata la streasina / 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 cladirii masurata la streasina / cornisa.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, in cadrul parcelelor va fi de:

POT = max. 50% pentru constructii si amenajari sportive;

POT = max. 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert;

POT = max. 35% pentru constructii de turism;

POT = max. 25% pentru constructii de invatamant si culte;

POT = max. 20% pentru constructii de sanatate si asistenta sociala; S

unt 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. 1,20 pentru constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert, sport, turism (12 m la cornisa / streasina);

CUT = max. 1,00 pentru constructii de invatamant si culte (12 m la cornisa / streasina);

CUT = max. 1,00 pentru constructii de sanatate si asistenta sociala (12 m la cornisa / streasina);

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

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. va fi incadrat in unitatea de referinta ZONA MIXTA

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona mixta va avea functiunea dominanta de **locuinte colective si functiuni complementare :** comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcari autoturisme

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

SUBZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
	LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	7400	100	Constructii	2220	30,00	POT max:30 % CUT max:1,8 H cornisa:+14,70 fata de CTN
				Alei, parcari, trotuare	3160	42,70	
				Punct gospodaresc	41,50	0,56	
				Zone verzi	1978,5	26,74	

12. Zona mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective

12.1.Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. N. Titulescu-Tarnavelor cu suprafata de 7400 mp -functinea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesiuni liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcari autoturisme
-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, depozite de orice fel, ateliere, garaje, sapalatorii auto.

ZONA ADIACENTA

-functinea dominanta : circulatie publica (strazi, trotuare, spatii verzi)
-Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z. si a regulamentului de construire.
- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

12.2 Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si privat. Nu se modifica

Limita alinierii

-retragere min. 10,80 m fata de aliniament str. N. Titulescu
-retragere min. 3,0 m fata de aliniament str. Tarnavelor

Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate se va pastra mobilarea propusa prin PUZ.

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, acoperis tip terasa, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna dar sa se incadreze in arhitectura locala, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.

12.3. BILANT TERITORIAL / Zona mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective si functiuni complementare

- Regim de inaltime: max P+4+M (6 niveluri)
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,8
- H max cornisa: +14,70 m fata de CTN

13. Cai de comunicatie

13.1. Functiunea dominanta: strazi cu trotuare
13.2. Reglementari:

-Circulatia majora in zona este asigurata prin str. N. Titulescu si str. Tarnavelor.
-Terenul in incinta se va sistematiza prin terasamente in asa fel ca accesul in incinta sa se faca la nivelul trotuarului existent.

-Aleia carosabila propusa in partea nord-estica cu sens unic va avea latime de 3,5 m cu zona de 22 parcari adiacente pentru autoturisme, pe partea sud estica se amenajeaza zona de parcare cu 10 locuri, pe partea nord-vestica se amenajeaza zona de parcare cu 13 locuri. In interiorul parcelei se propun alei cu latimea de 5,5 m si parcari adiacente de 27 locuri. In partea de sud-vest se amenajeaza o zona cu parcari ce deserveste spatiul comercial propus la parterul cladirii.
- Zonele de parcare se executa respectandu-se OMS 119/2014, cu modificarile ulterioare
-Trotuarele de vor avea latimea de 1,80 m, 1,50 m, respectiv 1,30m
- Circulatia in incinta va fi reglementata la max 20 Km/h
- 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.
- Se va asigura minim 25% spatii verzi.
- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare

-Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent str. N. Titulescu si Tarnavelor: III cu o 2 benzi de circulatie si trotuare adiacente.

-Categoria alei propuse in incinta: IV- cu latimea de 5,50 m asigurand 2 benzi de 2,75 m si 3,5 m (sens unic) parcari adiacente si trotuare cu latimea de 1,80 m, 1,5 m, 1,3 m

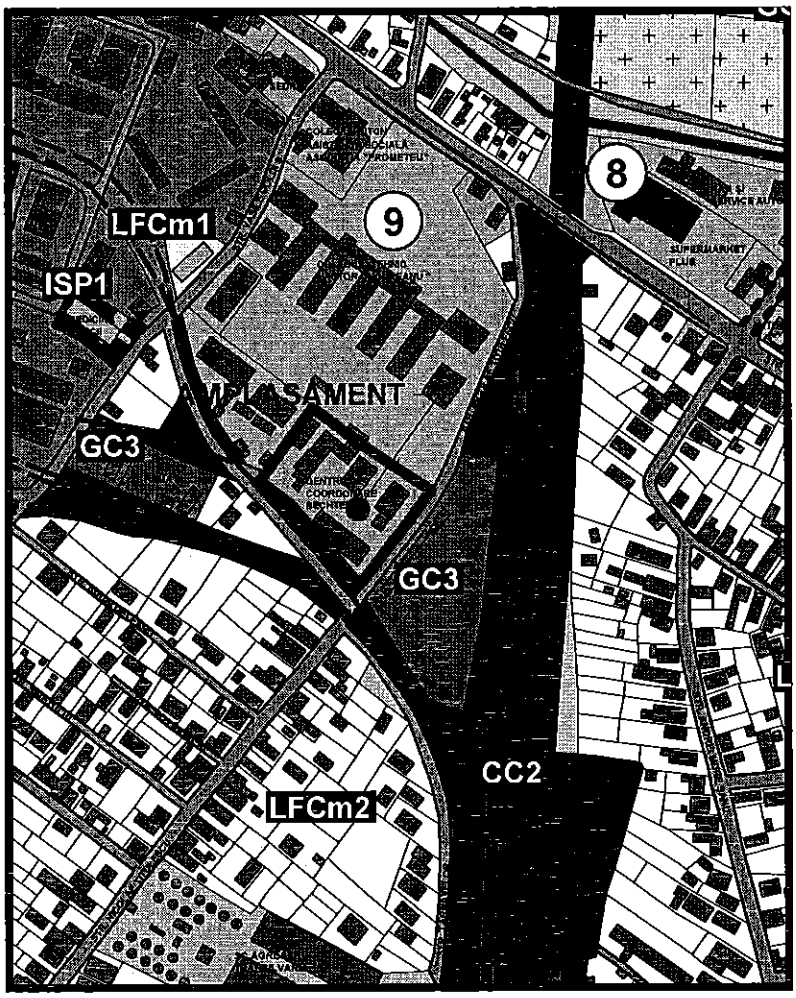
- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt

-Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare dalate si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiţiei: **DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.**

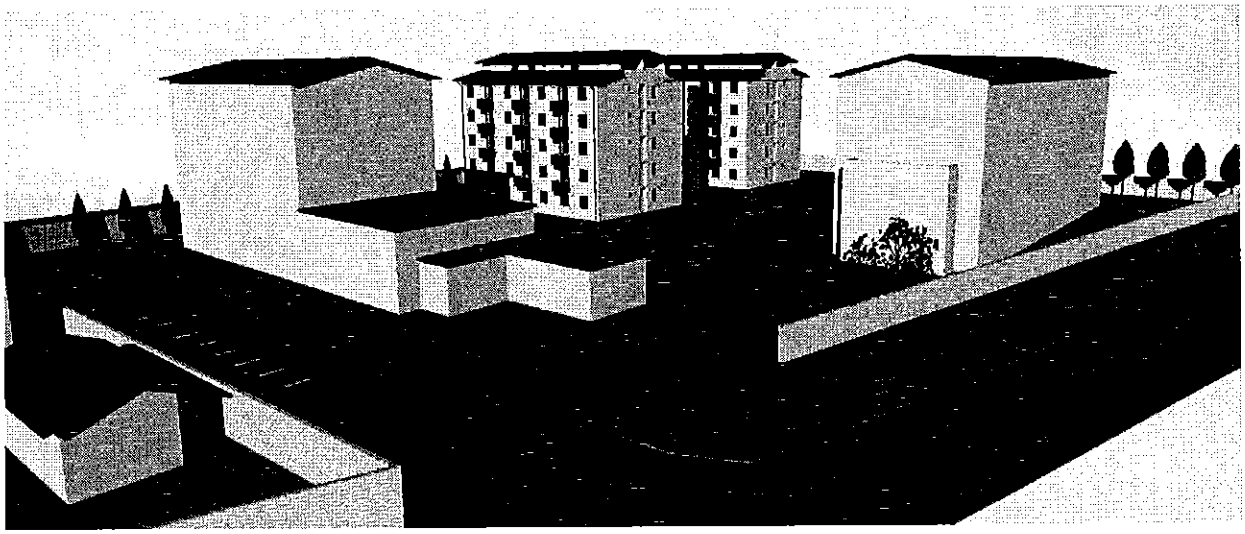
În aceste condiţii, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile de legalitate şi oportunitate şi propunem emiterea unei hotărâri conf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 56, alin. (7), aplicabil în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, în prima şedinţă a Consiliului Local, în forma propusă de iniţiator.

Arhitect-şef,
ing. Ioana-Simona ONIŞOR

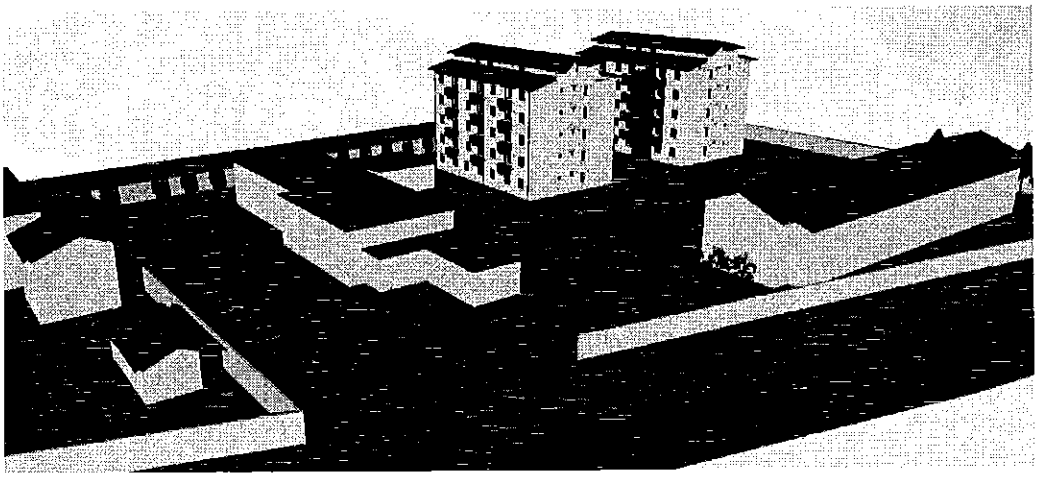


LEGENDA:
Incadrare in PUG

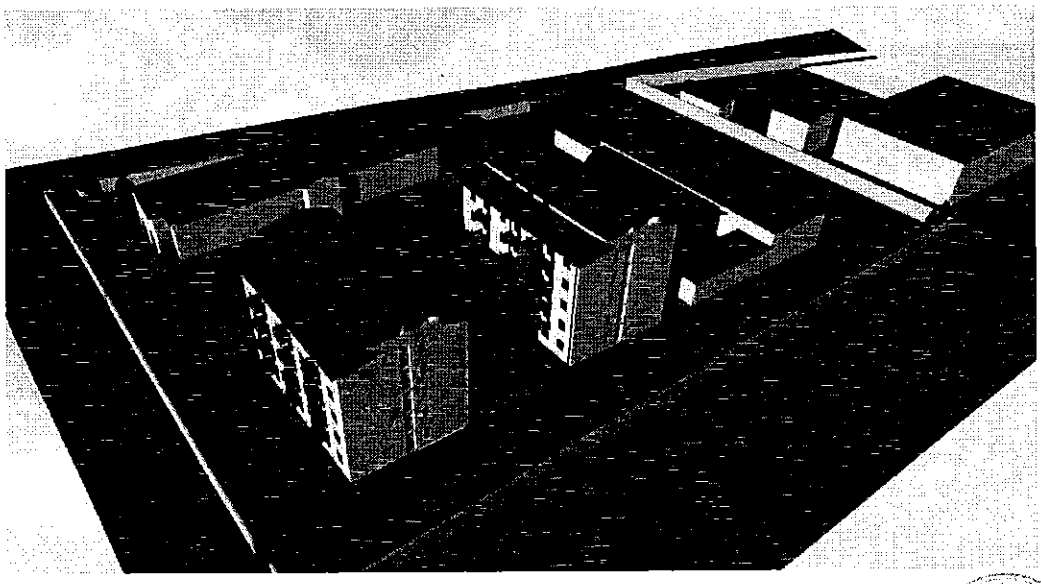
SC ZAMPROIECT SRL Turda, Str. Dr. I. Ratiu, Nr. 5, Ap. 11 J 12/1121/1997				BENEFICIAR: S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L com. Luna, sat.Luna nr.97, C.I.F. RO 22613324 jud. Cluj J 12/4567/2007	PROIECT Nr.18/2026
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA 1:5000	DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M) Mun. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr. 2C, jud. Cluj	FAZA P.U.Z.
ŞEF PROIECT	Arh Zamblău R.				
PROIECTAT	Arh Zamblău R.		DATA 2026	PLAN INCADRARE IN PUG	PLANȘA U1
DESENAT	Arh Zamblău R.				



ETAPA II



ETAPA I



ETAPA I

SC ZAMPROIECT SRL Turda, Str. Dr. I. Raţiu, Nr. 5, Ap. 11 J 12/1121/1997				BENEFICIAR: S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L com. Luna, sat Luna nr.97, C.I.F. RO 22613324 jud. Cluj J 12/4567/2007	PROIECT Nr.18/2026
SPECIFICAŢIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M) Mun. Campia Turzii, str. N. Titulescu, nr. 2C, jud. Cluj	FAZA P.U.Z.
ŞEF PROIECT	Arh Zamblău R.				
PROIECTAT	Arh Zamblău R.		DATA 2026	ILUSTRARE URBANISTICA	PLANŞA U6
DESENAT	Arh Zamblău R.				

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. 38866 **din** 22.10.2026
pentru Proiectul de hotărâre a consiliului local nr. 32919 din 10.09.2026 privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Având în vedere:
-referatul de aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii înregistrat sub nr. 32917 din 10.09.2026
-Reţinând Avizul de oportunitate nr. 5/23.052/13.07.2025 şi Avizul Arhitectului-şef nr. 6 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. 32919 din 10.09.2026 privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: DESFIINŢARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIŞTI în LOCUINŢE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE şi MANSARDARE (P+4E+M), Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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