

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 16611 / 3.06.2024

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Inițiatori: COCOARĂ Leonid-Cornel, STĂNILĂ Gheorghe și STĂNILĂ Ana

Proiectant: S.C. EMAR CONS PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mariana FETIȚA

arăt următoarele:

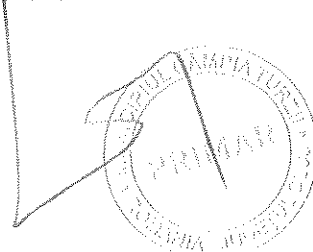
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 8273/19.03.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

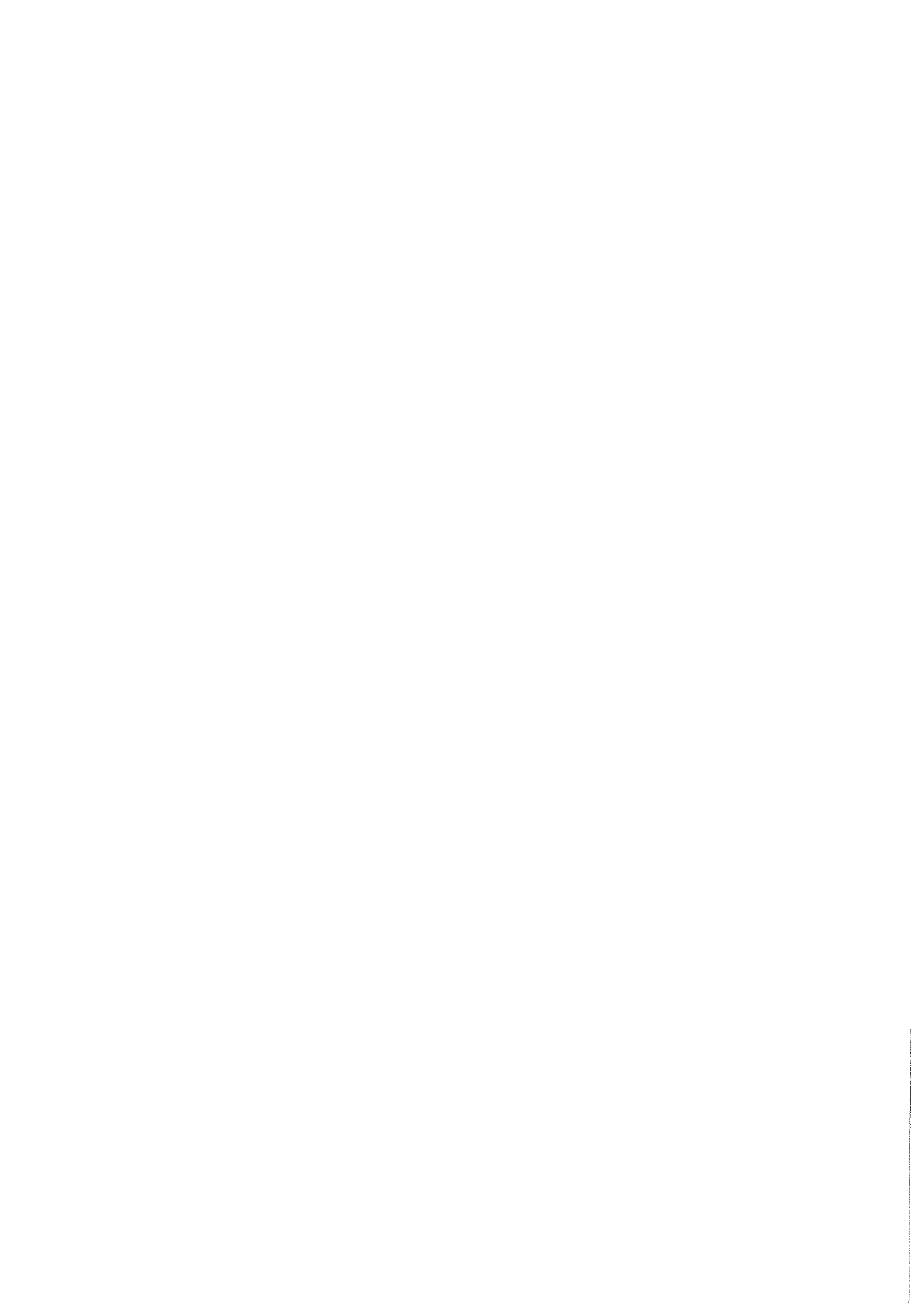
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 3/26.04.2024 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

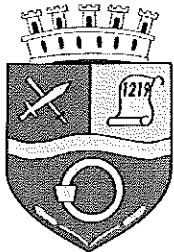
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbateră și **aprobare/respingere** prezentul Proiect de Hotărâre, **în ședința ordinară din luna _____ 2024.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN







ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 16613 / 13.06.2024

Nesecret, ex. ___

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
**“PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME”**

str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sedința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna _____ 2024

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrat sub nr. 16611 din 3.06.2024

Analizând Raportul de Specialitate nr. 16613 / 13.06.2024 prin care se propune aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 6/33497/22.12.2023 și Avizul Arhitectului-șef nr. 3 din 26.04.2024;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) și 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: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 57292 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 57292 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 10.505 din 12.04.2024 care se află la Biroul Urbanism și Amenajarea Teritoriului și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

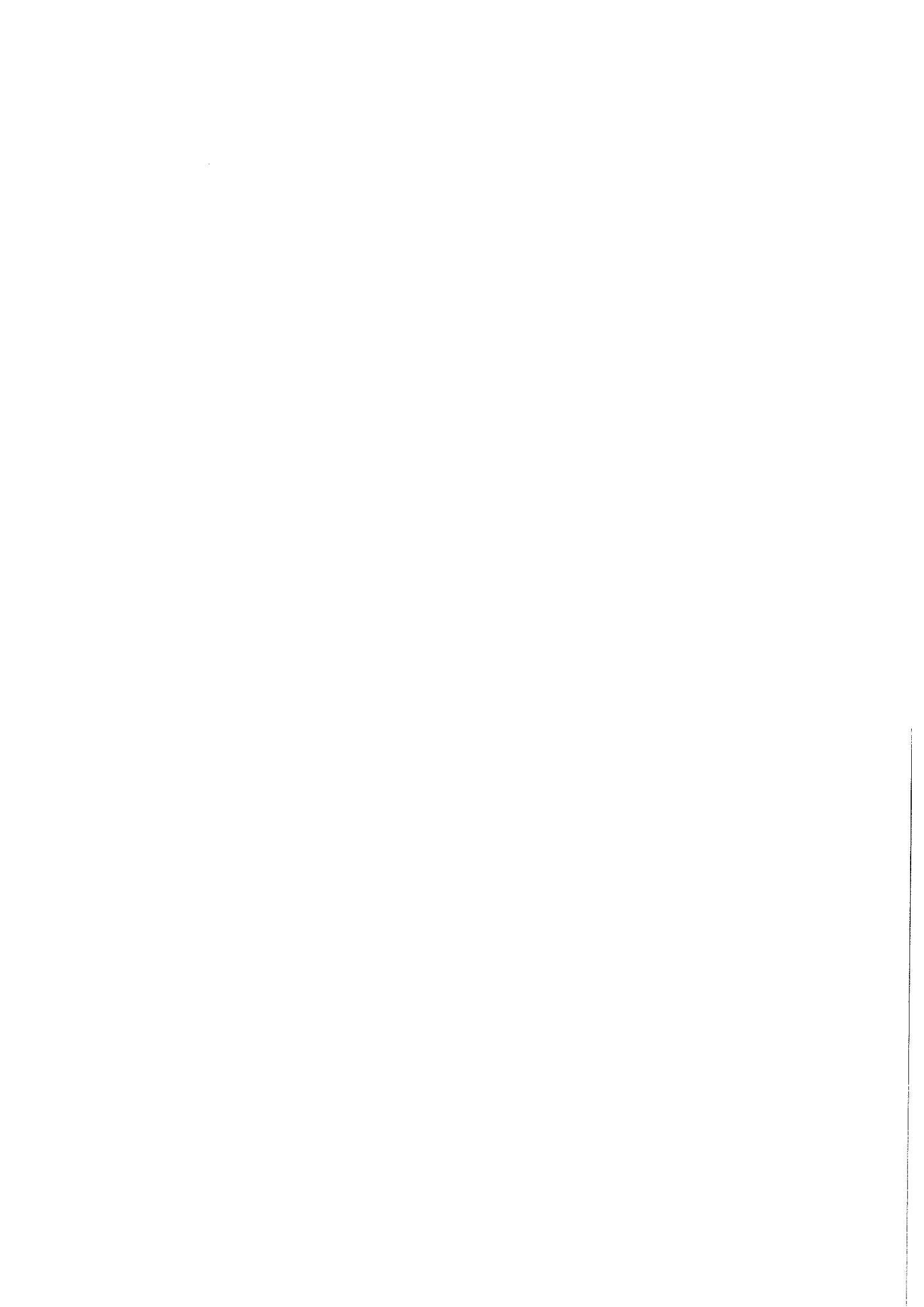
Art.2-Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

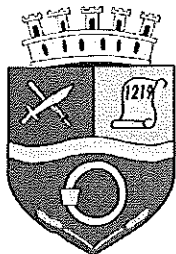
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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

INIȚIATOR PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN

AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae STEFAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 16613 / 15.06.2024

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism
“PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME”
str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. 16613 / 15.06.2024 s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 16611 / 15.06.2024 prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** nr. 8273/19.03.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 3/26.04.2024 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

- prin prezenta documentație, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafețe de teren la cerințele standardelor de viață și locuire;

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

Zona studiată, conform PUG/PUZ se înscrie în 2 categorii respectiv:

1. zona locuințelor individuale existente de tip urban (cu anexe gospodărești strict limitate la nevoile proprii și grădini ambientale), cu regim de construire cuplat sau izolat, pe teren normal, cu un gabarit construit de maximum P+1+M și amplasate la drumul național

2. zona de locuit propusă cu locuințe individuale de tip urban (cu anexe gospodărești strict limitate la nevoile proprii și grădini ambientale), cu regim de construire cuplat sau izolat, pe teren normal, cu un gabarit construit de maximum P+1+M și amplasate la o nouă rețea de strazi propuse.

Art.1. Utilizări admise

-locuințe familiale în regim de construire izolat

-construcții usoare de tip -filigorie, s.a. asemenea

-suprafețe comerciale

-dotări agrement inclusiv piscine terenuri sport dacă amplasarea lor nu încalca regulile de

urbanism prevăzute mai jos pentru construcții propriuzise.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.5. Amplasarea fata de aliniament

-Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate, în mod diferentiat functie de geometria parcelei, dar nu mai puțin de 5,0m conform aliniamentelor precizate în planșa 4 cu reglementari urbanistice.

Delimitarea zonei construibile pe parcelele propuse și relația lor cu aliniamentele propuse sunt cele din planșa 4 cu reglementari urbanistice

-Corpurile anexele garaje nu se admit aliniate direct la gardul la strada, preferabil ca acestea sa fie platforme de parcare posibil acoperite cu elemente usoare transparente de tip pergola care sa aiba si rol ambiental pentru gradinile din fata casei. Este preferabil ca garajele propriuzise sa fie amplasate in volumul noilor case.

-Corpurile anexele garaje se pot retrage la fundul lotului

Art.6. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage in raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu cel putin jumatate din înaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m. Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una din laturile proprietatii.

Retragerea în raport cu limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m. (In solutia de parcelare propusa nu exista raport de vecinatate pe fund de lot).

Art.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele

-Distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt de teren dar nu mai puțin de 4

Art.10. înaltimea maxima admisa

-Înaltimea maxima admisa la cornisa este de 7,00 m, corespunzând unui gabarit de P+1E+M.

INDICI MAXIMALI DE OCUPARE A TERENULUI

Dat fiind caracterul particular al acestui PUZ care redistribuie proprietati private, parcelele rezultate nu pot fi identice, astfel ca indicatorii privind procentul de ocupare si respectiv coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc strict pe fiecare parcela rezultata prin negocierea cu proprietarii. Valorile coeficientilor urbanistici sunt cele din tabelul parcelar din plansa 4 cu reglementari urbanistice.

Art.15. Procent maxim de ocupare a terenului

a.). POT max. = 25% - 50% conform tabelului parcelar din plansa 4

Art.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului

a.). CUT max. = 0,75 - 1,5 conform tabelului parcelar din plansa 4

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

**LFCm - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / SEMICOLECTIVE,
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA:

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:

Locuinte individuale / semicolective cu regim mic de înălțime max.D+P+1E+M, construite izolat.

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

- functiuni comerciale și servicii profesionale cu conditia ca suprafata utilă a acestora sa nu depaseasca 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și activități de servicii sau producție.

Se admit ca funcțiuni complementare:

- anexe ale locuințelor – parcări acoperite, garaje, magazii, pavilioane de grădină, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streașinii

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 100 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- funcțiuni de alimentatie publică

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- spălătorii și ateliere de intretinere auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente, care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Prin reparcelarea terenului vor rezulta 7 loturi destinate construirii de locuinte individuale sau semicolective (P1-P7), doua parcele cu destinata de drum pt. accesul auto si pietonal (P8-P9), parcela P9 urmând a fi cedată domeniului public pentru lărgire străzii G. Enescu și o parcela pentru spatiu verde (P10).

Loturile destinate construirii de locuinte vor avea supafete cuprinse intre 500-550 mp si deschiderea la strada de min 17,00 m.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul străzii / drumului de servitute va fi:

- min. 5,00 m pt. loturile P1-P5
- min 3,00 m pt. loturile P6-P7

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru loturile P1 și P7 se vor respecta limitele laterale si posterioare specificate in plansa U2-Reglementări urbanistice

Pentru celelalte parcele: - limitele laterale min.3,00 m pe o parte și min.1,0 m pe cealalta parte.
- limita posterioara min.3,00 m

Se vor respecta prevederile Codului civil privind picătura streasinii si vederea spre vecin, precum si prevederile Ordinului 119/2014 art. 3, privind insorirea clădirilor cu destinatia de locuinte.

Anexele gospodărești pot fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu respectarea codului civil, sau chiar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, cu condiția de a nu inchide accesul spre curtea din spate a imobilului si cu condiția respectării normelor sanitare si PSI.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanta minima dintre cladirile de pe aceasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri; Fac excepție anexele gospodărești care pot fi lipite de alte corpuri de clădire, cu condiția asigurării spațiului necesar întretinerii si respectării normelor sanitare și de PSI.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

Toate parcelele vor avea asigurat accesul carosabil și pietonal direct din circulația publică sau dintr-un drum de servitute în legătură directă cu un drum public.

Parcela de colt poate avea acces si din str. George Enescu

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Înaltimea maxima a cladirilor va fi D+P+1E+M (max. 9,00m la cornisa sau streasina)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Extinderea rețelilor de utilități existente pe str. G. Enescu. Racorduri individuale la toate utilitățile

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Grădini de fatada, spații verzi amenajate cu gazon și pomi, grădini de legume, în proporție de min.30% din suprafața totală a parcelei.

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI:

Gardurile spre strada vor avea înălțimea de max. 2,00 m, din care soclu opac max.2/3 din înălțime. Partea superioară a împrejmuirii va avea aspect traforat. Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă zincată și folosirea de culori stridente/sclipicioare, precum și ornamentele excesive.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din materiale opace sau transparente dublate de gard viu și, vor avea înălțimea de max.2.00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILTATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

Art. 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max = 35%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. = max. 1,05 (D+P+1E+M – 9,00 m la cornisă sau streasina)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 26.04.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

NU E CAZUL

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice U2 anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 169/27575 din 05.10.2023, emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII.

Prezentul P.U.Z. reglementează modalitatea de realizare a investiției **PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**, str. George ENESCU, nr. 43, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

În aceste condiții, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate și propunem emiterea unei hotărâri conf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 56, alin. (7) în prima ședință a Consiliului Local, în forma propusă de inițiator.

p. ARHITECT ȘEF,
Ioana-Simona ONIȘOR
ȘEF BIROU U.A.T.

