

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 29590/18.09.2024

Nesecret, ex.

## REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,**  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

**Inițiatori:** ZAMBLĂU Adrian și ZAMBLĂU Anamaria-Mihaela

**Proiectant:** S.C. ZAMPROIECT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Romulus ZAMBLĂU

arăt următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 14059/15.05.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,** str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/12.07.2024 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 **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,** str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

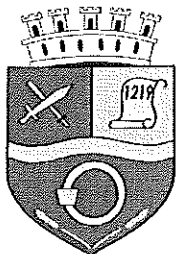
Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbatere și **aprobare/respingere** prezentul Proiect de Hotărâre, în ședința ordinară din luna \_\_\_\_\_ 2024.

**PRIMAR,**  
**Dorin-Nicolae LOJIGAN**



Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Document supus prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 (Regulament general privind protecția datelor)  
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 365467  
mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro); [www.campiaturzii.ro](http://www.campiaturzii.ro)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 29523 / 14.09.2024

Nesecret, ex. \_\_

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:  
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras"  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sesiunea 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. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_;

Analizând Raportul de Specialitate nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ prin care se propune aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras**, str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 8/ad. 32416/08.01.2024 și Avizul Arhitectului-șef nr. 6 din 12.07.2024;

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: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras**, str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 52683 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 52683 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 12.406 din 26.04.2024 care se află la Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Arhitect Șef și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

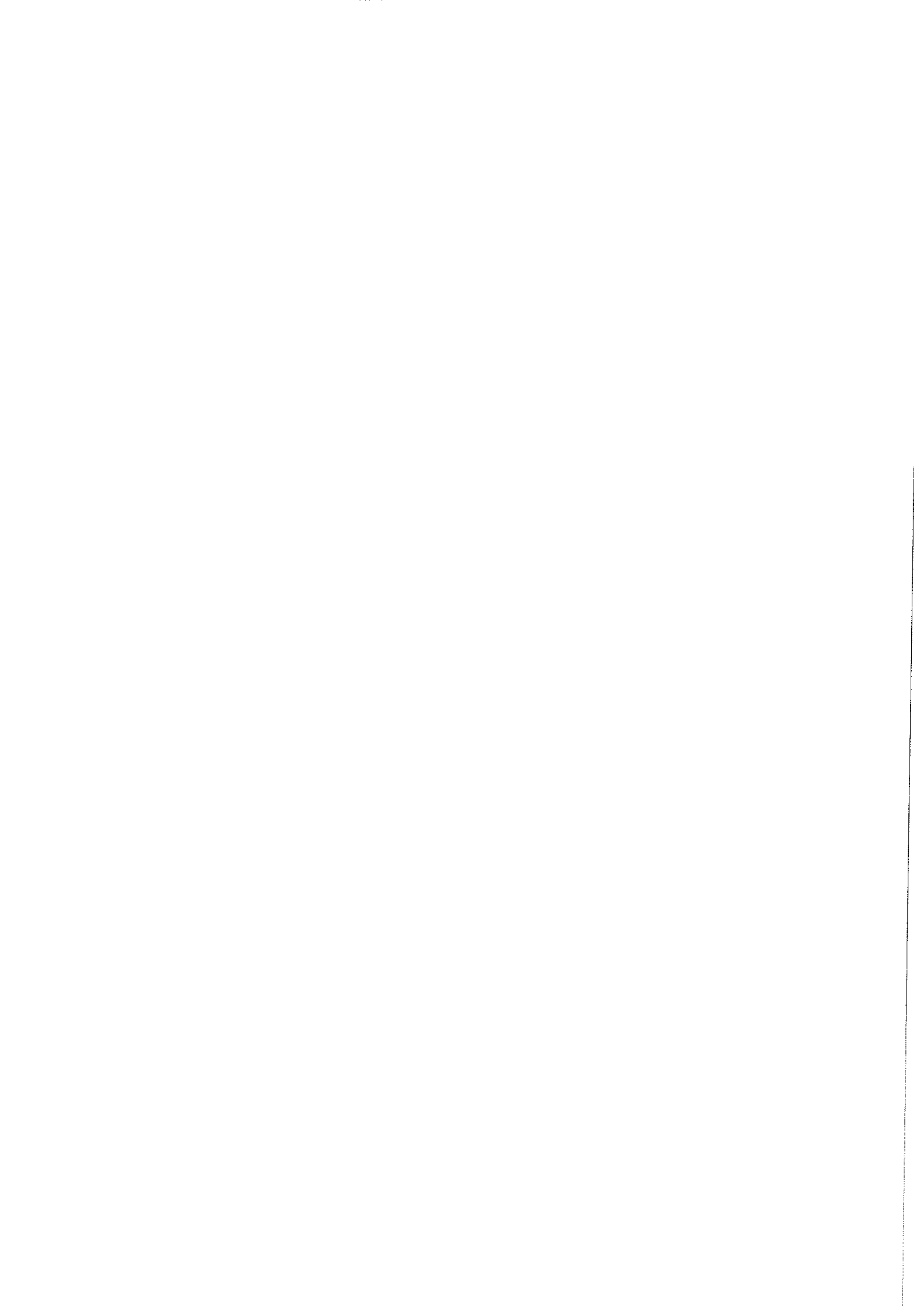
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

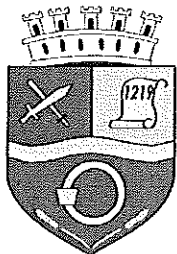
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

INIȚIATOR PRIMAR,  
Dorin Nicolae LOJIGAN

AVIZAT SECRETAR GENERAL,  
Nicolae STEFAN

Primarul Municipiului Câmpia Turzii, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Document supus prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 (Regulament general privind protecția datelor)  
Str. Lămuriiștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 365467  
mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro); [www.campiaturzii.ro](http://www.campiaturzii.ro)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 29525/14.09.2024

Nesecret, ex.

## RĂPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.  
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras"  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

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

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI  
nr. 14059/15.05.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/12.07.2024 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:**

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

locuințe colective existente, cu regim mediu-mare de înălțime P+4 - P+10;

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică,  
prestări servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) / profesii liberale, dispensar /  
cabinet medical, sedii firme, dacă Sutila este sub 100 mp și cu condiția să nu genereze transporturi grele,  
să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și  
să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

creșe / grădinite, dacă suprafața utilă este sub 100 mp și se asigură min. 100 mp teren de joacă;

circulație pietonală și carosabilă;

parcări, garaje;

grădini;

spații verzi, de protecție, locuri de joacă pt. copii;

construcții și amenajări de echipare edilitară.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc  
condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

### Utilizari permise cu conditii:

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii: spatiile comerciale cu produse alimentare si nealimentare, farmaciile, librariile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale sa aiba un acces separat de cel al locatarilor; cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;

se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

lucrari ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai in conditiile promovarii unor proiecte vizand transformarea functionala a parterului unui intreg tronson de cladire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scara comuna.

mansardarea cu un nivel a locuintelor colective cu P+4 niveluri este conditionata de montarea unui ascensor pe fatada;

### 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;

curatorii chimice;

constructii provizorii de orice natura;

depozite en gros / de substante inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;

platforme de pre colectare 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.

Caracteristici ale parcelelor (suprafata, forma, dimensiune)

### 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 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 masurata la stresa / 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 stresa / 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 stresa / cornisa.

### Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila va fi P+4+M - P+10

La fronturi se vor respecta inaltimele existente, preluandu-se cotele cladirilor invecinate. Daca se implanteaza intre doua constructii existente, 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 cladirile existente. 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.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 30% pentru locuinte colective P+4;

POT = max. 20% pentru locuinte colective P+10;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 1,80 (P+4 - 15 m la cornisa sau stresa);

CUT = max. 2,20 (P+10 - 33 m la cornisa sau stresa);

### **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. este situat in unitatea de referinta LFC subzona LFCM5

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate : nu e cazul, ramane in continuare subzona functionala LFCM5

#### **IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR**

##### **12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR**

###### **12.1. Utilizarea functionala a zonei:**

- Functiunea dominanta: locuinte colective

- Functiuni complementare admise: intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii ( coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensare, cabinete medicale, farmacii, sedii firma.

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

12.2. Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor: constructia propusa se amplaseaza

- la distanta de min 1,0 m fata de limita proprietatii la nord

- la distanta de 6,80 m fata de limita proprietatii la est (str. Aurel Vlaicu)

- la distanta de 6,0 m fata de limita proprietatii la vest

- la distanta de 3,0 m fata de limita proprietatii la sud

- la minim 12 m fata de fatada blocului situat la vest care are cota la cornisa de +12,0 m

12.3. Aliniament: Separarea domeniului privat de domeniul public : este existent

12.4. Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale) : Alinierea cladirii cu regim de inaltime P+2 va fi cu retragere minima de 6,0 m (aliniera cladirilor situate la sud)

Alinierea etajului 3 retras va fi deretninata de Blocul P+3 din partea de nord, retragere de 9,85 m .

12.5. Retragera fata de vecinatati, accese

Retragere fata de vecini :

- la distanta de min 1,0 m fata de limita proprietatii la nord
- la distanta de 6,0 m fata de limita proprietatii la vest
- la distanta de 3,0 m fata de limita proprietatii la sud
- la distanta de 12,0 m fata de fatada blocului situat la vest

Acces la parcela : est

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

#### 12.6. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL conform PUZ- LFCM5

POT max: 30% pentru locuinte colective P+4

POT max: 20% pentru locuinte colective P+10

POT max: 25% pentru invatamant, culte

CUT max: 1,8 pentru locuinte colective P+4

CUT max: 2,2 pentru locuinte colective P+10

Inaltimea maxima la cornisa:

15 m-pentru locuinte colective P+4

33 m- pentru locuinte colective P+10

#### BILANT TERITORIAL PROPUS

POT maxim pentru P+3: 35,0%

CUT maxim pentru P+3: 1,5

Conform PUG -max. 1,8 pentru P+4

Regim de inaltime propus: P+2+3 retras

Regim max. de inaltime :P+3

H cornisa: max. +9,5 m (P+2) +12,0 m (P+3)

Conform PUG -max +15,0 m- pentru P+4

Nr apartamente: 5 +spatiu comercial la parter

### 13. Cai de comunicatie

13.1. Functiunea dominanta: strazi, alei si trotuare

- Strada A. Vlaicu este existenta avand in subteran toate utilitatile.

13.2. Reglementari:

- Amenajarea acceselor se va face in conformitate cu Standardul Roman H 10144-4-1995-
- Caile de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
- Parcarile pentru locatari se vor amenaja in interiorul parcelei acoperind un procent de 80% din totalul apartamentelor propuse, 1 parcare fiind destinata spatiului comercial.

13.3. Conditii de amplasare

- Circulatia majora in zona este asigurata de strazile existente, strazi cu utilitati subterane si supraterane existente, modernizate cu covor asfaltic fiind practicabile tot timpul anului. Prin lucrarile propuse nu se afecteaza carosabilul sau trotuarele adiacente.

Parcarile din incinta se vor amplasa la distanta de minim 5 m fata de fatadele locuintelor care sunt amplasate la etalele 1,2 si 3 retras.

Pentru reabilitarea bransamentelor se vor realiza proiecte individuale cu aviz din partea domeniului public.



Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției  
**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER P+2E+Eretras,**  
str. Aurel VLAICU, nr. 80A, 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,  
Ing. Ioana-Simona ONIȘOR

