

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 295061/17.07.2024

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Inițiatori: DÂRLEA Laura-Maria

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Romulus ZAMBLĂU

arăt următoarele:

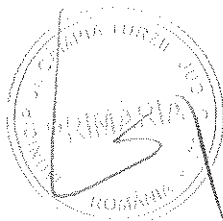
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 12936/07.05.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

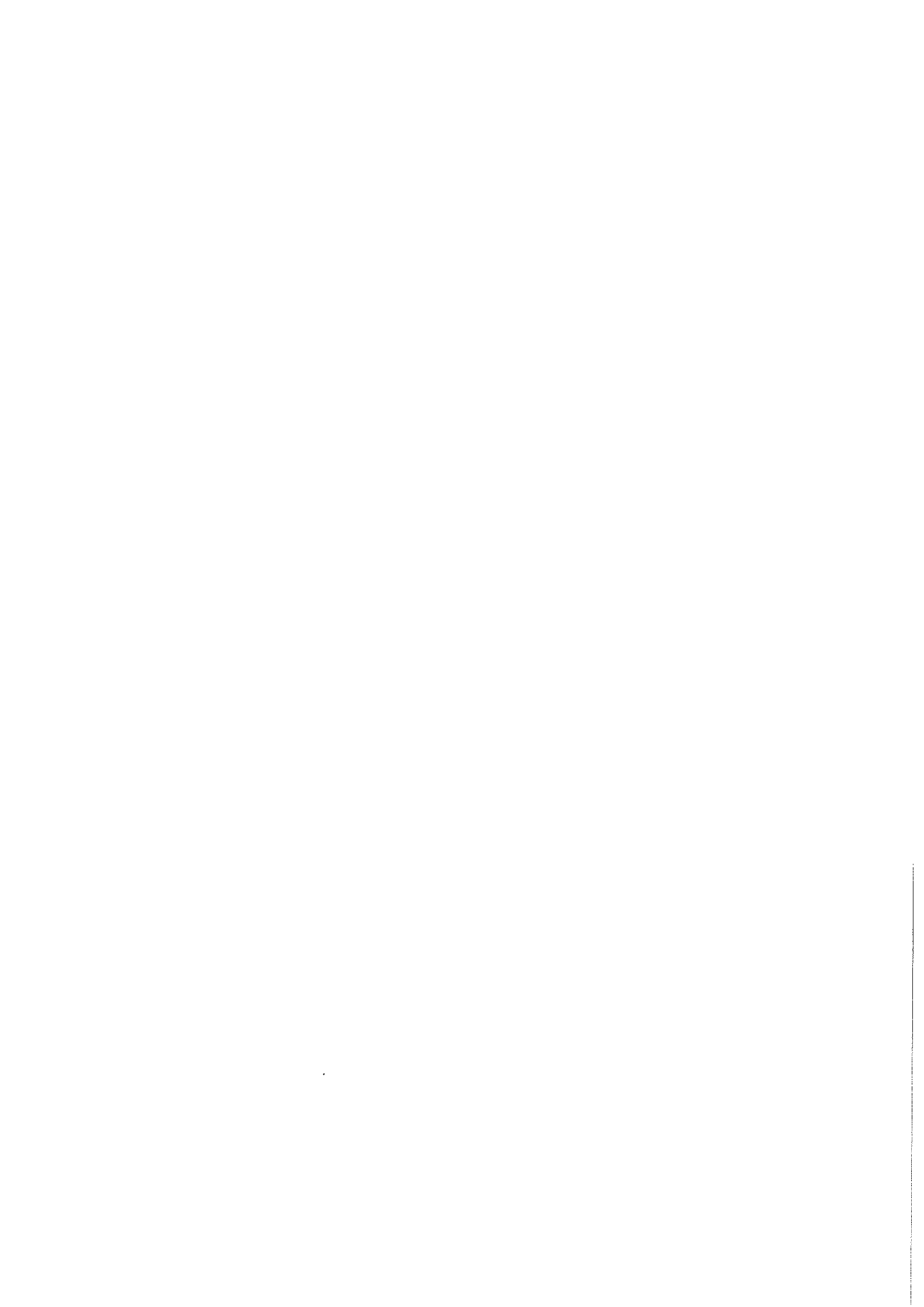
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 5/12.07.2024 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

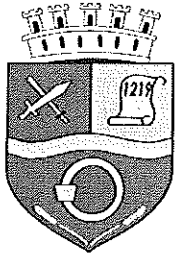
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

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. 29508 / 24.09.2024

Nesecret, ex. ___

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”
str. Mihai EMINESCU, nr. 26, 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 UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3/1298/13.03.2024 și Avizul Arhitectului-șef nr. 5 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 UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 52509 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 52509 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 12.404 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.

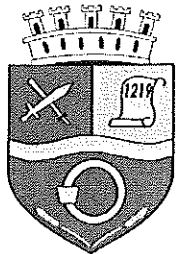
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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

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; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 29510 / 18.09.2024

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE"
str. Mihai EMINESCU, nr. 26, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, str. Mihai EMINESCU, nr. 26,
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. 12936/07.05.2024 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, str. Mihai EMINESCU, nr. 26,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 5/12.07.2024 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 unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) existente, cu regim mic de înălțime P - P+M - P+1+M;

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu marfuri de folosință zilnică,
prestări servicii (coafor, frizerie, reparații 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;

crește / 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:

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 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 latara 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

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 stesina / 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 stesina / 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 stesina / cornisa.

Inaltimea maxima a cladirilor

Inaltimea maxima admisibila va fi P+1+M

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 35%

Coefficientul 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);

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 LFCm2

11.2. Zona locuinte individuale cu suprafata de 326 mp cuprinde o parcela.

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

- Functiunea dominanta: locuire cu locuinte unifamiliale de tip urban cu anexe gospodaresti (garaj auto, magazii mici, cotete de pasari sau animale mici) cu exceptia adaposturilor pentru animale mari
- Functiuni complementare: birouri, spatii verzi, activitati comerciale sau prestari servicii nepouante din punct de vedere al noxelor sau zgomotului si respectandu-se procentul de ocupare al terenului stabilit si OMS 119.
- Functiuni interzise: locuinte colective, constructii zootehnice, anexe gospodaresti tip grajduri pentru animale mari, depozitare si productie de orice fel, parcarei destinate masinilor grele.
- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z.

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

- Aliniament: Separarea domeniului privat (loturile de casa) de domeniul public sau privat (strada)
Aliniamentul este : limita de proprietate la strada. Nu se modifica, nu este necesara trecerea de terenuri din proprietatea particulara in proprietatea domeniului public.

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

- Alinierea : Limita alinierii constructiilor permanente (principale) este determinata de frontul construit existent, respectiv retragere de min : 2,3 m fata de aliniamentul la strada

- Retragera fata de vecinatati, accese

Retrageri fata de vecini

Limita retragerilor fata de vecini :

-min 2,0 m fata de limita laterala sud-est

-min 0,6 m fata de o limita nord-est

Acces la parcela :sud-vest

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

- Regimul de inaltime : maxim 3 nivele (P+1+M). Se pot executa locuinte si cu subsol, sau demisol . In cazul cladirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel iar regimul de inaltime max poate fi D+P+1 sau D+P+M, dar inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 10,0 m fata de CTN.

- Aspectul exterior al constructiilor: constructiile vor avea o arhitectura simpla, 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, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica.

INDICI URBANISTICI PROPU SI PRIN PUZ

P.O.T. propus= 32,92%

P.O.T. max. propus= 40%

C.U.T. propus=0,33

C.U.T. max propus=1,05 conform PUG

Regim de inaltime: propus P

Regim maxim de inaltime: propus P+1+M conform PUG

13. Cai de comunicatie

13.1. Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

- Strada M. Eminescu este o strada existenta cu carosabil 2 benzi de circulatie cu latimea de cca 6,40m cu utilitati in subteran sau suprateran.

- Amenajarea accesului se va face prin imprejmuirea propusa.

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

- Parcarea se vor amenaja in interiorul parcelei si se va dimensiona conform Normativ P 132/1993.

- 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: III cu 2 benzi de circulatie si trotuare contrapuse.

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE**, str. Mihai EMINESCU, nr. 26, 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

