

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ

Municipiul Câmpia Turzii  
Nr. 35545 din 01/11/2024

CONFORM  
CU ORIGINALUL

## CERTIFICAT DE URBANISM

Digitally signed by MUNICIPIUL  
CÂMPIA TURZII  
Date: 2024.11.13 15:21:31 EET  
Reason: Nr.179/13-11-2024  
Location: ro



În scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2;  
REPARAȚII ÎMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în județul CLUJ, oras/comuna LUNA, sat LUNA, strada -, nr. 97, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, tel. -, e-mail -: înregistrată la nr. 35545 din 30/10/2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Cluj, municipiul CÂMPIA TURZII, oras/comuna - satul -, cod poștal 405100, str. OITUZ, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. - sau identificat prin EXTRAS CF 50679 CAMPIA TURZII, NR. CAD. 50679, EXTRAS DE PLAN CADASTRAL; PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE SITUAȚIE;

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 30482/11461 / 2012/2022, faza PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliul Local Câmpia Turzii nr. 119/2012-PUG; 264/2022-PUZ / 20/12/2012; 22/12/2022,

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC :

TERENUL ESTE SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII, ESTE PROPRIETATE PARTICULARĂ ȘI ARE SUPRAFAȚA DE 2796 mp.

IMOBILUL- NU ESTE INCLUS în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC :

##### 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 UID2

11.2. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. se va identifica ca o unitate de referinta LFCM5 conform PUG respectiv zona de locuinte colective cu regim mediu de inaltime

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona locuinte colective si functiuni complementare cu suprafata de 2796 mp

##### IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

12. Zona locuinte individuale de tip urban UTR

12.1. Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 2796 mp

-functinea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: comert , prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinet medicale la parterul cladirilor si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme la subsol.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, garaje supraterrane

ZONA DE CIRCULATIE cu suprafata de 129 mp

-functinea dominanta : circulatie

-functiuni complementare: spatii verzi

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

#### 3. REGIMUL TEHNIC :

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

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

Limita alinierii -aliniera frontului construit este determinata de mobilarea propusa. Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate este de

preferat sa se pastreze mobilarea propusa.

Retrageri

Retragere fata de limite laterale si posterioare

Spatiu comercial -parter

-3,0 m fata de limita V

-8,75 m fata de limita E

-8,85-9,75 m fata de limita N (posterioara)

Retragere tronsoane de locuinte -min  $\frac{1}{2}$  din H cornisa pe laturile E si N

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

- Regimul de inaltime : maxim S+P+3+E4 retras (garaje la subsol)

- 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, fara folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptandu-se tigla metalica si tabla faltuita.

BILANT TERITORIAL / Zona studiata

Zona locuinte colective si functiuni complementare

P.O.T. max: 40%

C.U.T. max: 2,0

( Raportat la amprenta locuintelor POT=35%; CUT=2,0)

## II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului

Funcțiunea principală a zonei va fi locuirea colectivă cu spații comerciale iar principalul beneficiar, proprietarul terenului poate înstrăina parcla în scopul menționat în prezenul regulament. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a zonei, prin păstrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru construcții și circulație pietonală sau auto vor fi plantate sau înierbate.

4.3. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajul arhitectural local, în stilul natural existent.

### 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente

5.3. Se va acorda atenție sporită colectării apelor din jurul clădirilor și dirijarea lor spre zonele verzi, clădirile vor avea trotuare etanșe în jurul construcției și alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Construcțiile se vor realiza cu fundații continue sau izolate și săpăturile se vor executa cu epuizmente dacă aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale săpăturilor pentru fundații.

### 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

6.1 Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei, respectând retragerile față de vecinătăți impuse prin prezentul regulament, cu retragere min  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornisa față de limita proprietăților particulare învecinate în partea de est și nord, față de domeniul public retragerea minimă va fi de min. 3,0 m.

Executarea clădirii cu subsol destinat parcarilor auto este obligatorie pentru asigurarea locurilor de parcare pentru locatari. Parcări subterane vor avea toate instalațiile de securitate impuse de normativele în vigoare.

### 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la proprietăți, se realizează de pe drum public str. Oituz

Prin mobilarea urbanistică se propune : alei carosabilă pe parte estică, alei pietonală pe partea vestică, acces direct la parcarile subterane în partea sudică. Aleile de incintă nu vor fi deschise circulației publice.

7.2. Accesul la parcarile subterane se face pe rampă direct din partea de sud din strada Oituz.

7.3. Accesul la spațiul comercial se face din partea de sud, iar la intrare se vor asigura un minim de parcare destinate spațiului comercial, iar aprovizionarea se face pe alea carosabilă, propusă în partea estică. Acest spațiu comercial va fi în regim de magazin de cartier în cadrul ansamblului de bolcuri.

7.4 Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, alea carosabilă va avea o lățime de minim 5 m.

7.5 Între parterul comercial al clădirii și alei se va realiza un trotuar de min. 1,0 m lățime.

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii ( bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuințe.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții 9.1. Parcelele sunt existente cadastrale și au o formă dreptunghiulară

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Terenurile neutilizate pentru construcții, circulația pietonală, carosabilă sau parcare pentru autoturisme vor fi utilizate ca spații verzi plantate cu arbori, arbusti, loc de joacă pentru copii.

Pe latura estică, vestică și nordică lângă împrejmuire se va realiza o fasie verde cu plantații de arbuști tip tuia cu h maxim de 2,5 m pentru perdea verde de protecție.

Împrejmuirile sunt existente, se pot reabilita sau repara respectându-se reglementările la nivel de



municipiu. In partea de sud nu se va executa imprejmuire.

Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

13. Cai de comunicatie

13.1. Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari:

Circulatia majora in zona este asigurata prin str. Oituz. Accesul din str. Oituz la zona functionala propusa se se va moderniza, se va crea un acces la parcarile subterane prin rampe cu bariere si o zona de parcare pentru spatiu comercial

- Aleia carosabila din partea estica se va folosita ocazional pentru aprovizionare si interventii si nu va fi deschisa circulatiei publice..

- 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.

- 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. Oituz: III cu 2 banzi de circulatie si trotuare adiacente.

- Categoria alei propuse: IV cu 2 banzi de circulatie, trotuar adiacent spre cladire si zona verde spre limita proprietatii la est.

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt

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

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

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. (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.

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 in scopul: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE

Parcela generatoare a studiului PUZ este inscrisa in C.F. nr. 50679 CAMPIA TURZII, nr. cad. 50679.

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 acestora 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
- 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:

- Studiu prevazut de Legea 372/2005 modificata.
- Studii de fundamentare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi folosit în scopul declarat pentru: CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE  
CONSTRUIRE/DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

#### **5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Directia de Protectie a Mediului, Calea Dorobanților, nr.99, Cluj - Napoca, Cod 400609

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

**Alte avize/acorduri**

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ AVIZ VERIFICATORI DE PROIECTE ATESTAȚI

☒ canalizare

☒ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☒ INTOCMIRE PUZ, APROBAT PRIN HCL

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☒ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

☒ ILUSTRARE URBANISTICĂ

☐

☒ ACCEPTUL ÎN SCRIS AL VECINILOR, dacă e cazul, pentru împrejmuire

☐☐☐☐☐

d.4) studii de specialitate

☒ STUDIU GEOTEHNIC VERIFICAT Af

☒ DOVADA LUARII IN EVIDENTA LA OAR

☒ PLAN TOPOGRAFIC VIZAT DE OCPI

☒ STUDIU CONF. LEGII 372/2005

☒ PLAN DE SITUATIE PE CD IN FORMAT .dwg

☐

☒ ACT DE PROPRIETATE ACTUALIZAT

☐

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe

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

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: 2024.11.13 12:32:55 EET  
Reason: sign  
Location: ro

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI  
CAMPIA TURZII**

**Nicolae STEFAN**

Digitally signed by NICOLAE  
STEFAN  
Date: 2024.11.13 09:55:01 EET  
Reason: sign  
Location: ro

CONFIRM  
CU ORIGINALE

**pentru ARHITECT ȘEF**

**Intocmit Ioana-Simona ONIȘOR**

Digitally signed by IOANA-SIMONA  
ONIȘOR  
Date: 2024.11.13 08:38:06 EET  
Reason: sign  
Location: ro

**ing. Ioana-Simona ONIȘOR**

Digitally signed by IOANA-SIMONA  
ONIȘOR  
Date: 2024.11.13 08:47:33 EET  
Reason: sign  
Location: ro

Achitat taxa de : 36,96 lei, conform chitantei nr. 30100213079 din 30/10/2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 13.11.2024

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

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

**se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**Dorin Nicolae LOJIGAN**

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI  
CAMPIA TURZII**

**Nicolae STEFAN**

**Intocmit**

**pentru ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității : \_\_\_\_\_

Achitat taxa de : \_\_\_\_\_ lei, conform - nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_



