

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 65452/14.08.2023

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE", str. Negoilui, nr. 25B,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Inițiatori: MUREȘAN Pompei și soția MUREȘAN Cristina

Proiectant: S.C. RETEȘAN INGINERIE ȘI ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Sorin SCRIPCARIU

arăt următoarele:

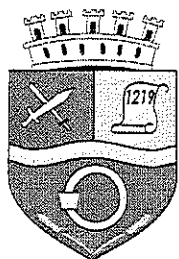
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
nr. 18.549/23.06.2022 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **"CONSTRUIRE
LOCUINȚE UNIFAMILIALE"**, str. Negoilui, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII,
jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/6.632/17.03.2023 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 LOCUINȚE UNIFAMILIALE", str. Negoilui, nr. 25B,
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 _____ 2025.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 25453 / 14.04.2025

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
“CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”
str. NEGOIULUI, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sesiunea ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna _____ 2025

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 LOCUINȚE UNIFAMILIALE”**, str. Negoilului, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 4/24.370/29.09.2021 și Avizul Arhitectului-șef nr. 7 din 17.03.2023;

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 LOCUINȚE UNIFAMILIALE”, str. Negoilului, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenurile înscrise în CF nr. 55636÷55644 Câmpia Turzii sub nr. cadastrale 55636÷55644 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 6632 din 03.03.2023 care se află la Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Arhitect Șef și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

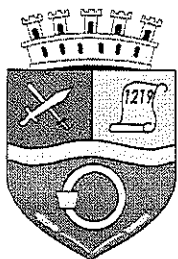
Art.2-Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 25454 / 1407.2023

Nesecret. ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.

"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"

str. NEGOIULUI, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: **"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"**, str. Negoifului, nr. 25B, 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. 18.549/23.06.2022 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **"CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE"**, str. Negoifului, nr. 25B, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/6.632/17.03.2023 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;

creșe / grădinițe, 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.

Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament (art. 2 si 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.

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

ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ pentru construirea de locuinte unifamiliale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Parcelele studiate se afla in extremitatea nord-vestica a municipiului Campia Turzii., la est de strada Negoiiului.

1. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ. ALTE RESTRICTII

Servituți de utilitate publică:

Parella este prezinta forme de servituti de utilitate publica.

2. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face conform legii 525/1996 Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte unifamiliale izolate.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise realizarea de anexe gospodărești, adăposturi pentru animale.

SECȚIUNEA 3. CLĂDIRILOR

Arhitectura imobilelor se impune a fi de factură modern-contemporană.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. să aibă front la stradă
2. lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 16 m (excepție fiind parcela identificată cu nr. Cad. 55644, care va fi considerată construbilia în forma actuală)
3. suprafața să fie mai mare sau egală cu 400.00mp.
4. să aibă formă regulată

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Imobilele se vor retrage cu minimu 4 m de la aliniament.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea imobilelor pe parcele se va realiza conform planșei U02, interiorul zonei construibile. (retrageri min. 1.00m față de limita vestică și 4.00 m față de limita estică și minimum 5 metri față de limita posterioară)

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- amplasarea imobilelor pe parcele se va realiza conform planșei U02 dar nu mai aproape de 3 metri una de cealaltă.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

IMPREJMUIREA SPRE DRUMUL PROPUȘ VA RESPECTA CONTURUL SUPRALARGIRILOR PROPUSE LA PARCELA P1, P3, P5 ȘI A PUNCTULUI DE INTOARCERE IDENTIFICAT PE PARCELA P7 ȘI P8 . SUPRAFETELE CELOR TREI SUPRALARGIRI PROPUSE VOR FI ÎNSCRISE ÎN CARTEA FUNCİARE CA SERVITUTE ȘI LIBERĂ UTILIZARE PUBLICĂ FĂRĂ DREPT DE OBSTRUCȚIONARE SAU IMPREJMUIRE . POZITIONAREA ȘI TRASAREA SUPRALARGIRILOR ȘI A SUPRAFETEI DE INTOARCERE VA FI REALIZATĂ TOPOGRAFIC PRIN UTILIZAREA DOCUMENTULUI ELECTRONIC (PLAN DE SITUAȚIE - REGULAMENT DE URBANISM ȘI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ)

Suprafața de teren afectată – reglementată în scopul amenajării supralargirilor auto:

P1= 9.00 mp

P3 = 9.00 mp

P5 = 9.00 mp

P7 = Suprafata manevre de intoarcere auto: 10.50 mp

P9 = Suprafata manevre de intoarcere auto: 22.71 mp

Indicii urbanistici propusi se vor raporta la suprafata intregii parcele de 400 mp inclusiv la suprafata supralargirilor auto sau a punctului de intorcere care afecteaza parcela P7 si parcela P8 .

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

1 loc de parcare la 75 mp util pentru orice tip de funcțiune admisa pe parcela studiata

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

S(D)+P+M

H max constructii propuse = 9.00 m fata CTA (310.25) - situatia existenta RAPORTATA LA

SOLICITARILE PUNCT DE VEDERE STAT MAJOR GENERAL

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată.

Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornişele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâlfuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zonabeneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBRE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va închis la alegerea beneficiarului, pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT)

POT maxim admis = 35.00%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise:

CUT maxim admis 1,05

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **“CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE”**, str. Negoiiului, nr. 25B, 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.

Arhitect-șef,
Ing. Ioana-Simona ONIȘOR

