

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27.174 / 25.07.2025

Nesecret. ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
**“DEȘFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII”**, str. LAMINORIȘTILOR,
nr. 145, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Inițiatori: MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII prin PRIMAR Dorin-Nicolae LOJIGAN

Proiectant: S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Cosmin V.O. CHIȘU

ară următoarele:

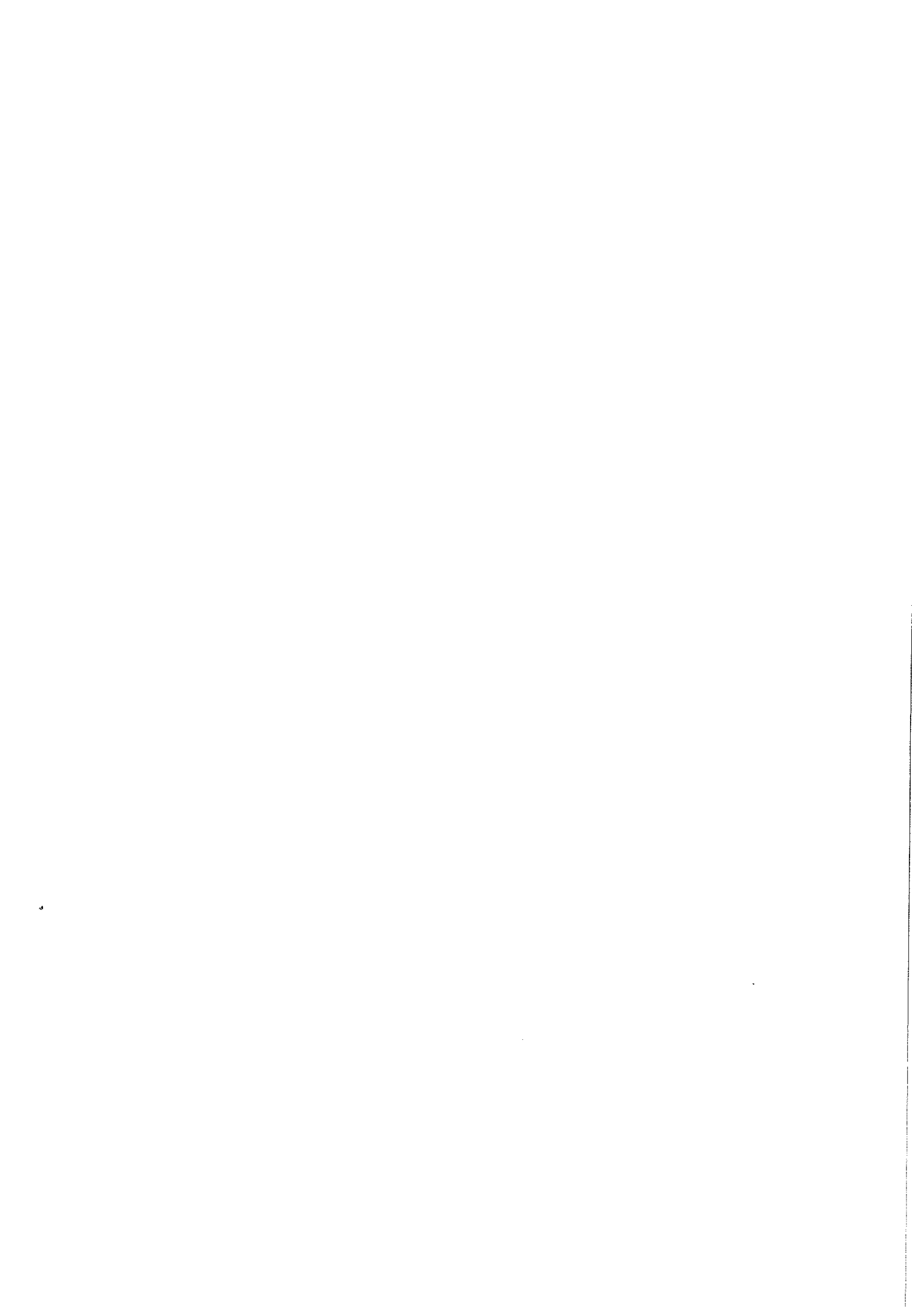
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 27144/25.07.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **“DEȘFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII”**, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

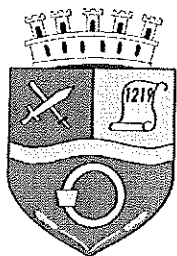
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 3/34.767/10.03.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției:
**“DEȘFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII”**, str. LAMINORIȘTILOR,
nr. 145, 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 _____ 2025.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27175 / 125.07.2025

Nesecret, ex. ___

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
"DESFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII"
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, 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. 27174 din 25.07.2025

Analizând Raportul de Specialitate nr. 27.174 / 125.07.2025 prin care se propune aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: "DESFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII" str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1/5.157/07.03.2024 și Avizul Arhitectului-șef nr. 3 din 11.02.2025; 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:

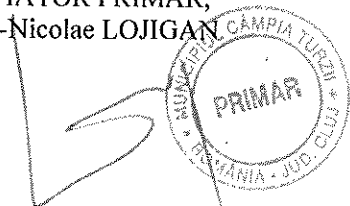
Art.1-Se aprobă/respinge PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: "DESFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII", str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 53911 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 53911 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 34.767 din 24.10.2024 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.

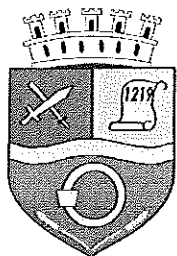
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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 ȘTEFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 27.177 / 25.07.2025

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
“DEȘFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII”
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. 27175 / 25.07.2025 s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
“DEȘFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE
TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII” str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, municipiul
CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 27174 / 25.07.2025 prin care s-a
fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
nr. 27.144/25.07.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: “DEȘFIINȚARE
CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR
MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII”, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 3/34.767/10.03.2025 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:

Conform PUG imobilul se afla parțial în zona LFC - zona de locuințe și funcțiuni complementare,
subzona LFCm1 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare situate în
interiorul zonelor construite protejate/ de protecție a monumentelor și parcelele aferente monumentelor
istorice și parțial în zona UID - zona unitatilor de producție industriale și de depozitare, subzona UID2 -
subzona unitatilor de producție industrială și de depozitare existente.

Pentru subzona LFCm1:

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, în
zone protejate;

Subzona include și:

Locuința P+1, str. V. Goldis nr. 10 - monument de arhitectură propus (II-m-B).

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, 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.

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

Utilizări permise cu condiții:

Pentru subzona UID2:

Funcțiunea dominantă a zonei:

activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport existente și propuse.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt:

circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică și echipare edilitară.

Utilizări permise:

toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (conf. Art. 2,3).

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

Art.1. Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC):

- Subzona locuințelor colective și funcțiuni complementare situate în exteriorul zonei construite protejate **LFCM**

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

LFCM

- locuințe colective propuse, cu regim mediu de înălțime P+2 - P+4;

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- întreprinderi mici nepoluante, comerț alimentar, comerț nealimentar cu mărfuri de folosință zilnică, prestări servicii (coafor, frizerie, reparații aparate casnice, florărie, 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.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
 - spațiile comerciale cu produse alimentare și nealimentare, farmaciile, librăriile, frizeriile, studiourile foto, casele de schimb valutar, dispensarele medicale să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.
- mansardarea cu un nivel a locuințelor colective cu mai mult de P+3 niveluri este condiționată de montarea unui ascensor pe fațadă;

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice (conf. Lege 422 / 2001 modif.) sunt:

- toate lucrările care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de muleaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, Indicatoare,

Art.6. Utilizări interzise:

- discotecă, club;
- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- unități agro-zootehnice;
- adăposturi pentru animale / abatoare;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refofosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.; se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale locuințelor colective având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

- construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc până la:

- schimbarea modului de folosință și refacerea fertilității solului pe bază de studii de specialitate, pe terenurile cu eroziune;
- realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă la ploi torențiale, pe terenurile cu risc mare și mediu de inundabilitate cu ape pluviale;
- efectuarea lucrărilor de desecare - drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului, îndigui și lucrări pedoameliorative (se recomandă construcții fără subsol și plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante plop și arin), pe terenurile cu risc mare și mediu de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice;
- realizarea de studii de specialitate pentru sistemul de supraveghere și monitorizare a digului râului Arieș, pe terenurile cu risc de inundare prin revărsarea apelor de suprafață;
- elaborarea de studii geotehnice (se recomandă executarea fundațiilor mai adânci decât stratul de tasare) și refacerea canalizării apelor pluviale, pentru
- excluderea scurgerilor accidentale, pe terenurile cu risc mediu-mare de tasare; elaborarea PUZCP în zonele construite protejate delimitate prin PUG; obținerea avizului MApN, MI, SRI în zonele limitrofe unităților speciale / sub 2400 m distanță în extravilan
- elaborarea PUZ / PUD - urilor pe terenurile cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse și pe terenurile solicitate pentru introducere în intravilan;

Art.8. Interdicții totale de construire se stabilesc pe terenurile cu:

- risc ridicat de producere de prăbușiri (se interzic: construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă și evitarea trepidațiilor. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese);
- zone naturale protejate (păduri, zone propuse pentru împădurire, cursuri de apă);
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 12 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 /110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - surse de apă subterane / de suprafață;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare; conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.9. Caracteristici ale parcelelor (suprafață, formă, dimensiune)

Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor. În cazul unor intervenții / inserții sunt considerate loturi construibile numai cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum:
 - 20 m - pentru locuințe P+2;
 - 30 m - pentru locuințe P+4;
- suprafața minimă a parcelei
 - 800 mp - pentru locuințe P+2;
 - 1200 mp - pentru locuințe P+4;
- adâncimea parcelei:
 - min. 30 m - pentru locuințe P+2;
 - min. 40 m - pentru locuințe P+4;
- acces auto și pietonal asigurat dintr-o cale de circulație publică.

Art.10. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va menține neschimbată amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 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.

În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m

În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m.

Art.11. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii între clădiri (clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă / streșină a celei mai înalte dintre ele, $D = H$). Distanța se poate

reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

Art.12. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.13. Circulații / accese carosabile

Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, vezi planșele D1-D2.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

Art.14. Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min.

1,0 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție (h=0,90 m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor/portilor situate la parterul clădirilor.

Art.15. Necesarul de parcaje

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 3 apartamente pentru locuințe semicolective / colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art.16. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi P+1+M - P+4

La fronturi se vor respecta înălțimile existente, preluându-se cotele clădirilor învecinate. Dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi la cornișă cu 0,50 m mai jos/sus față de clădirile existente și la coama cu 1 m mai jos/sus față de clădirile existente. Dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de 0,50 m la cornișă și 1 m la coamă se raportează la clădirea existentă. În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli privind clădirile alipite sau zidurile de închidere așezate pe limitele separatoare. Propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.

În cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descășterea în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Art.17. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei:

- fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor; se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

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.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperișului la clădirile cuplate / înșiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pașize sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente); folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele/anexele trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art.18. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Toate deșeurile organice vor fi folosite ca îngrășământ organic.

Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Suprafețele rezervate pentru platforme gospodărești:

- 2,0 mp / 3 apartamente;
- 2,0 mp / locuință unifamilială

Art.19. Spații plantate

În cadrul oricărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, iar unde nu este posibil, se vor amenaja jardiniere cu flori la toate ferestrele sau/și inverzirea fațadelor și balcoanelor, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate, după tipul de locuință:

- locuințe izolate/cuplate/înșiruite:
- 45 % din Steren
- locuințe colective și semicolective:
- 30 mp/ap;

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Art.20. Împrejmuiri

Terenurile cu locuințe colective vor avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maximum 1,20 m (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament, pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din

tablă, și folosirea de culori stridente/sclipicioase.

Art.21. Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

POT = max. 30% pentru locuințe colective P+2;

POT = max. 20% pentru locuințe colective P+4;

Art.22. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de înălțime)

CUT = max. 1,00 (P+2 -10 m la cornișă sau streașină);

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

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției “**DESFIINȚARE CORP C3 și CONSTRUIRE 30 DE UNITĂȚI LOCATIVE DESTINATE TINERILOR MARGINALIZAȚI DIN CÂMPIA TURZII**” str. LAMINORIȘTILOR, nr. 145, 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



