

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 34084 / 19.09.2025

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: "DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", str. Laminoriștilor, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Inițiatori: ROSTAȘ Ovidiu Alexandru

Proiectant: S.C. RAGUSE STARTER ARHITECTURĂ S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana NĂDĂȘAN
arăt următoarele:

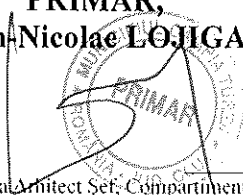
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 3.085/27.01.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: "DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", str. Laminoriștilor, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 4/29.694/11.02.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

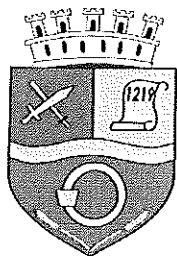
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției "DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", str. Laminoriștilor, nr. 62, 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



Primăria Municipiului Cămpia 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. 34093/19.09.2025

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
"DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1
(CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm
ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 62, 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
"DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU
DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE,
MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE",
str. Laminoriștilor, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 6/12.514/31.07.2024 și Avizul Arhitectului-șef nr. 4 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
C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE),
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN
ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", str. Laminoriștilor, nr. 62,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 50933 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 50933 și
Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 29.694 din 18.09.2024 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.

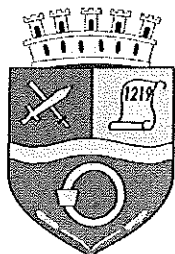
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia
Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului
Permanent al Consiliului Local.

INIȚIATOR PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN



AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae ȘTEFAN

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 363467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 31.090 / 19.09.2025

Nesecret, ex. 1

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
“DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1
(CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm
ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
“DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU
DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9
APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE”, str. Laminoriștilor, nr. 62, 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. 3.085/27.01.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: “DESFIINȚARE CORP
C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE),
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR
DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”, str. Laminoriștilor,
nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 4/29.694/11.02.2025 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:

PENTRU ISP2:

Funcțiunea dominantă este de institutii si servicii de interes public existente si propuse: administrative,
financiar-bancare, cultura, culte, sanatate, asistenta sociala, invatamant, sport, turism, comert si servicii,
locuinte.

zona contine institutii si servicii de interes public dispersate existente in exteriorul zonei construite
protejate.

Funcțiunile complementare admise in zona sunt:

circulatie pietonala, a ciclistilor si rutiera, parcare publice, spatii verzi, mobilier urban si echipare edilitara;

Utilizari permise:

Cladiri fara valoare arhitecturala:

pot fi conservate, ameliorate, extinse sau inlocuite cu alte con-structii. Inlocuirea lor se va face prin con-structii cu aceeasi amprenta la sol sau cu constructii care pot modifica suprafata construita la sol existenta cu maxim 30 mp;

care nu pot face obiectul unor lucrari de imbunatatire a confortului, pot fi demolate pentru asanarea unor terenuri.

in cazul conversiei functiunilor din cladirile actuale si in cazul introducerii unor noi functiuni sau al reconstrucției unor cladiri, se vor dispune la parterul cladirilor si, eventual, in curti, functiuni care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor, avand preponderent caracter de comert si servicii de standard ridicat;

Utilizari permise cu conditii:

orice interventie in exteriorul zonei construite protejate, care cuprinde institutii / servicii publice existente dispersate, este conditionata de existenta PUD, ce se va elabora si aproba pentru fiecare obiectiv in parte.

Utilizari interzise:

unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat;

unitati agro-zootehnice;

abatoare;

statii de intretinere auto;

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;

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 apelor meteorice;

orice lucrari de extindere la cladirile existente, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire.

PENTRU LFCm3:

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe:

locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.) propuse, cu regim mic de înălțime maxim P+I+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;

constructii și amenajări de echipare edilitară.

Utilizari permise:

toate tipurile de constructii și amenajări care corespund funcției zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament cu încadrarea în funcțiunile admise și funcțiunile complementare admise.

Utilizari permise cu conditii:

orice interventie este conditionata de existenta PUZ insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

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:

FUNCTIUNEA PREDOMINANTĂ

Locuire – locuinte unifamiliale sau familiale (cuplate) cu maxim 2 apartamente.

FUNCTIUNI PROPUSE

Imobilele propuse (imobil P+2 max 9 apartamente si corp C1 maxim 2 apartamente) vor avea functiunea de locuinte colective.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Servicii – in special cele destinate zonei, comert, profesii liberale, productie de mici dimensiuni (manufacturiera) nepoluanta.

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂUTILIZĂRI IMPLICITE

Locuire si functiuni complementare.

UTILIZĂRI PERMISE

Turism (pensiuni), activitati productive nepoluante, serviceuri auto de mici dimensiuni, cu acordul vecinilor.

UTILIZĂRI INTERZISE

În cadrul UTR-ului propus sunt interzise următoarele funcțiuni:

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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 apelor meteorice.
- activități zootehnice si avicole

1. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE, ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

i) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru construcția propusă a se realiza există un teren în suprafață totală de 1389.75 mp. Pentru a fi construite parcelele trebuie să aibă acces direct dintr-un drum;

Având în vedere faptul că parcela are 1389.75 se poate construi un imobil de locuințe colective cu 9 ap.

ii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este constituit în cazul de față de limita de proprietate înspre drumul de acces, situat pe latura sud-vest a amplasamentului.

Construcțiile noi se vor retrage la min 4.50 m de la limita de proprietate spre drum și min. 6.00 m latura posterioară.

iii) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Conform situației existente sunt amplasate la min de 70 cm față de limita de proprietate fără a avea agoluri față de aceasta și min 6.00 m față de limita posterioară. În acest caz imobilul se va alinia înspre nord (str. Iancu Jianu) la imobilul ELLA

iv) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE, PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face cu respectarea distanței minime de 1 m dar nu mai puțin de 3m între ele.

v) CONDIȚII DE ACCES ȘI DRUMURI

Se va realiza în mod obligatoriu acces dintr-un drum din Laminoristilor în incinta pentru parcaje.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este permisă staționarea autovehiculelor doar în afara drumurilor publice, în interiorul parcelelor. În interiorul fiecărei parcele se asigură 10 locuri de parcare pentru autoturisme.

vi) PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

Procentul maxim de utilizare a terenului este de 35 %.

vii) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Regimul de înălțime maxim admis (S)/D+P+2E

viii) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua existentă în zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea parcelelor studiate se va realiza în rețeaua existentă în zona.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice convențional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcelă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție avizat de societatea de distribuție din zonă, prin racordarea la rețeaua existentă în zona.

Telecomunicații

Nu e cazul să se prelungască rețele de telecomunicații, acestea se vor rezolva în sistem wireless.

Alimentare cu căldură

Se va face cu pompe de căldură.

Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua existentă în zona.

Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

ix) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se vor autoriza doar construcțiile care sunt prevăzute cu finisaje exterioare de calitate superioară și executate din materiale durabile acoperite cu tablă prefaltuită-culoare maro.

Se interzice utilizarea inventoriilor din tablă zincată simplă, datorită proceselor de reflecție și refracție a luminii pe care acestea o produc.

x) SPAȚII VERZI

Se vor asigura spații verzi pe parcela în proporție de minim 20% din suprafața totală.

2. SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coefficientul maxim de utilizare a terenului este de 0.70.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **“DESFIINȚARE CORP C2 (SPĂLĂTORIE AUTO), EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP C1 (CU DESTINAȚIA LOCUIRE), CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E - 9 APARTAMENTE, MODIFICARE UTR DIN ISP2 ÎN LFCm ȘI DIN LFCm3 ÎN LFCM ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE”**, str. Laminoriștilor, nr. 62, 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



