

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45645/11.10.2025

Nesceret, ex.

## REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației **PLAN URBANISTIC de DETALIU** pentru: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj;

Inițiator: NAȘC Gheorghe-Claudiu și NAȘC Mihaela-Gabriela

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Romulus ZAMBLĂU

arăt următoarele:

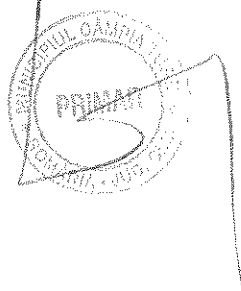
-s-a elaborat **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** nr. 34115/19.09.2025 cu privire la P.U.D. pentru: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj;

-s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 7/28107/17.10.2025 pentru Planul Urbanistic de Detaliu, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

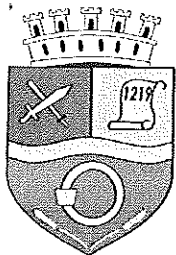
Prezentul PUD reglementează modalitatea de realizare a investiției: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj.

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 \_\_\_\_\_ 2026.

**PRIMAR,**  
**Dorin-Nicolae LOJIGAN**







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45646 / 11.12.2025

Nesecret, ex. \_\_

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind emiterea unei hotărâri pentru **PLANUL URBANISTIC de DETALIU:  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**  
Str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj

Pentru sesiunea ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii  
din luna \_\_\_\_\_ 2026

**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 emiterea unei  
hotărâri conf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 56, alin. (7) pentru  
**PLANUL URBANISTIC de DETALIU: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI  
ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. Viitorului, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj;

Reținând Avizul Arhitectului-șef nr. 7 din 17.10.2025;

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:

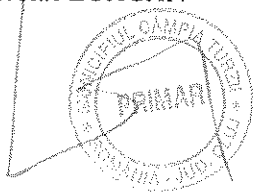
Art.1-Se aprobă/respinge **PLANUL URBANISTIC de DETALIU** pentru: **CONSTRUIRE  
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. VIITORULUI, nr. 23,  
mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 50316 Câmpia Turzii cu nr. cadastral 50316,  
conform documentației înregistrată sub nr. 28.107 din 31.07.2025 care se află la Compartimentul Urbanism și  
Amenajarea Teritoriului și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

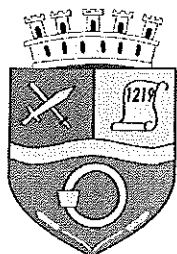
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează  
Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei  
făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

INIȚIATOR PRIMAR,  
Dorin-Nicolae LOJIGAN



AVIZAT SECRETAR GENERAL,  
Nicolae ȘTEFAN





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45647/11.12.2025

Nesecret, ex. 1

## RAPORT DE SPECIALITATE

*Referitor la:*

**Proiectul de hotărâre privind emiterea unei hotărâri pentru  
documentația de urbanism P.U.D. pentru:  
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ  
Str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ s-a propus aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC de DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării/respingerii elaborării PUD, având în vedere următoarele:

-s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 34115/19.09.2025 cu privire la P.U.D. pentru: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. Câmpia Turzii, jud. Cluj;

-s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/28107/17.10.2025 pentru Planul Urbanistic de Detaliu, 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 din intravilan la cerințele standardelor de viață și locuire;

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobate anterior:**

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 67/2008, in zona Lmup, subzona locuinte P-P+2 tip urban propusa:  
UTILIZARI ADMISE: -case de locuit individuale sau cuplate -sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi mici, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale -servicii sociale, colective profesionale -restaurante, cofetarii, cafenele, etc. -gradinite pentru copii -loisir si sport in spatii acoperite. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: -se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim 30% din ADC pentru fiecare optiune UTILIZARI INTERZISE: -activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat -depozitari de materiale re folosibile -platforme de precolectare a deseurilor urbane -cresterea animalelor pentru subzistenta -depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice -activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizil din circulatiile publice sau din institutiile publice -orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea

sau colectarea rapida a apelor meteorice -functiuni care prin natura lor pot crea poluare si servituti asupra terenurilor limitrofe.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** In cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la strada de minim 15,0 metri. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** Se respecta aliniamentele prevazute in RLU Campia Turzii. Se prevede un aliniament de minim 5,00 metri fata de limita de proprietate la strazile George Enescu si strada Viitorului, precum si la strada nou conformata propusa pentru realizare. **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** Cladirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage in raport cu limitele laterale libere ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,00 m. Retragerea in raport cu limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m. **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse , dar nu mai puțin de 3,00 m. **CIRCULATII SI ACCESE** Profilele stradale vor asigura circulatia autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deseuri, interventie pompieri, salvare. Nu se admit fundaturi mai mari de 25 m fara zona de manevra/intoarcere inclusiv pentru autovehiculele cu gabarit mare pentru colectare deseuri, interventie pompieri, salvare Se va asigura accesul in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare. **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** Stationarea autovehiculelor se va admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, fie in parcaje amenajate la sol, fie in garaje subterane ale cladirilor. Se vor respecta limitele si numarul locurilor de parcare normate, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane. **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** Înălțimea constructiilor va fi P, P+2. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Finisajele utilizate vor fi in general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugraveli de var, tigla arsa. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. Se va acorda o atentie deosebita captarii si evacuarii rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau in final canalizare separata de cea menajera, cu deversare direct in Aries. **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** Spatiile libere din circulatia publica vor fi tratate ca gradini de fatada. Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10 % din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile publice de pe dealurile inconjuratoare. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda, terenuri de sport, vor fi inierbate si plantate cu arbusti decorativi si un arbore de 100 mp. **IMPREJMUIRI** Imprejmuirea spre strada va avea parapetul cu înălțimea pana la 150 cm, din beton, zidarie de caramida sau piatra, finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Înălțimea maxima la structura va fi de +2,00 m fata de cota trotuarului. Imprejmuirea intre proprietati va avea înălțimea maxima +2,20 m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejmuirii se va putea realiza din: stalpi metalici, zidarie de caramida sau piatra, beton-armat finisat cu tencuiala, placari cu piatra naturala/artificiala, caramida aparenta sau gresogranit cu textura care imita piatra naturala. Panourile de inchidere vor putea fi: tip grilaje cu design simplu, din profile metalice, tabla perforata sau lemn, culoare monocrom/material, fara ornamente aplicate pe structura sau panouri. Parapetul va fi opac, din zidarie aparenta sau placari din zidarie, piatra naturala/artificiala. Panourile metalice transparente tip grilaje pot fi dublate de panouri transparente/translucide sau opace tip plexiglass, policarbonat, lemn sau sticla. Panourile pot depasi structura stalpilor pana la cota de 2,30 m fata de trotuar. Este interzisa folosirea tablei zincate sau a tablei cutate la imprejmuirile de la strada. Pentru imprejmuirile laterale intre proprietati se pot folosi inchideri din tabla cutata. Pentru imprejmuirile pe limita de proprietate cu vecinii se va solicita acceptul in scris al vecinului. Sunt interzise imprejmuirile din panouri de beton prefabricat, din piese metalice sau din tabla, precum si folosirea de culori stridente/sclipicioase. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) POTmax.=35% Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) CUTmax.=0,90. Proiectantul va respecta prevederile Ord. nr. 119/2014

## Prevederi P.U.D. propuse:

### **4. REGLEMENTĂRI**

#### **4.1 Obiective noi solicitate prin tema program**

Investitorul dorește realizarea, pe terenul studiat, a unei **LOCUINTE UNIFAMILIALE** cu un regim maxim de înălțime **D+P**. Terenul se va împrejmuji pe limita proprietății la strada și pe partea laterală și posterioară.

#### **4.2 Capacitatea, suprafața desfășurată a construcției**

Construcții propuse : **LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ D+P**

Sc propusă = 135,88 mp

36,60 mp terasă descoperită ( 6,10 %)

Sd propusă = 231 mp din care:

20,0 mp garaj auto

#### **4.3 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

##### **- Organizarea circulației în interiorul terenului**

Deoarece terenul are pe 2 laturi străzi, iar strada Viitorului este cu o cota de +60; +70 cm față de cota terenului se propune accesul carosabil din strada Regina Maria care are cota terenului studiat, asadar se poate executa un acces la garajul propus la demisol printr-o rampă cu panta de cca 22%.

Accesul pietonal se va realiza din str. Viitorului unde are proprietatea Nr. Administrativ, iar partea de E-V a curții spre strada viitorului se va sistematiza cu umpluturi de cca 60-70 cm.

Prin lucrări de sistematizare verticală se vor urmări realizarea unor condiții bune de racordare a aleilor de intrare – ieșire la cotele străzilor existente.

Scurgerea apelor pluviale se realizează pe zonele verzi din curte.

Strada Regina Maria este o stradă gabarit de 9 m între aliniamentele contrapuse, iar str. Viitorului este o stradă gabarit de variabil de cca 12 m între aliniamentele contrapuse

#### **4.4 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Spațiile ramase neconstruite și care nu sunt ocupate de alei, trotuare și parcuri se vor amenaja cu gazon, arbori sau arbuști autohtoni.

Suprafața spațiilor verzi: cca 50%

#### **4.5 Regimul de construire ( alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor )**

Limita alinierii -retragere minim 5 m față de aliniamentul străzilor Viitorului și Regina Maria conform PUZ : Nu se modifică

Limite propuse față de vecini: minim 0,65 m față de limita nord-est - Se modifică de la 3 m la 0,65 m

Limita posterioară -minim 5,0 m față de limita posterioară sud-est : Nu se modifică

Regim de înălțime max P+2: Nu se modifică

POT maxim propus = 35%: Nu se modifică

#### **4.6 Coeficientul de utilizare a terenurilor**

CUT maxim propus=0,9: Nu se modifică

#### **4.7 Asigurarea utilităților**

- **Alimentarea cu apă** – bransament la rețeaua publică

- **Canalizarea menajeră** – racord la rețeaua publică

- **Canalizarea pluvială** – Apele meteoritice colectate de pe învelitoare și trotuare sunt dirijate spre spațiile verzi fiind considerate potențial curate.

- Alimentarea cu energie electrică - bransament la rețeaua publică

- Alimentarea cu gaze naturale - bransament la rețeaua publică

#### 4.8 Bilanț teritorial , în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului :600 mp

Sc propusă =135,88 mp (22,65 %)

36,60 mp terasă descoperită ( 6,10 %)

Sd propusă=231 mp din care:

20,0 mp garaj auto

S alei, parcare și trotuare=128,44 mp (21,40 %)

S zonă verde=299,09 mp (49,85 %)

Regim de înălțime propus: D<sub>p</sub>+P

Nr parcuri incintă:1

H maxim cornișă locuință: max +4.1 m față de CTN (NE)

H maxim cornișă locuință: max +3,65 m față de CTN (SV)

CTA: -0.45 m ; -1.50 m

Cota ±0.00=301.70

Categoria de importanță: D

P.O.T. propus: 22,65 %

C.U.T. propus: 0,38

Prezentul PUD reglementează modalitatea de realizare a investiției: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P ȘI ÎMPREJMUIRE STRADALĂ**, str. VIITORULUI, nr. 23, mun. 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. ONIȘOR Ioana Simona

