

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45638 / 11.12.2025

Nesecret, ex.

## REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

**Inițiatori:** S.C. PRESIDENT CAFFE S.R.L.

**Proiectant:** S.C. EDOX RESEARCH S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Radu GABOR

arăt următoarele:

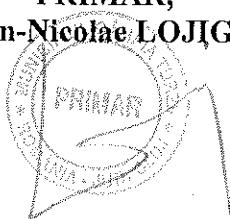
- s-a elaborat RAPORTUL ÎNFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 35.732/02.10.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 9/17.10.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

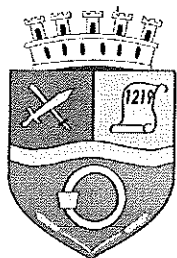
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62, 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 \_\_\_\_\_ 2026.

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







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45639/11.12.2025

Nesecret, ex. \_\_

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:  
**CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI  
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA  
UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI  
OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**  
str. Iancu JIANU, nr. 62, municipiul 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 aprobarea  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE  
CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE  
ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI  
NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 11/23.07.2025 și Avizul Arhitectului-șef nr. 9 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 ZONAL** pentru lucrarea: **CONSTRUIRE BLOC  
DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL  
ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62,  
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenurile înscrise în CF nr. 55549 și 56396 Câmpia Turzii sub  
nr. cadastrale 55549 și 56396 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate  
sub nr. 29.915 din 14.08.2025 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.

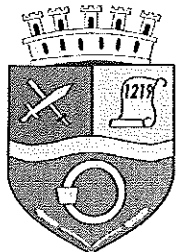
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului  
Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija  
Aparatului Permanent al Consiliului Local.

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. Laminariștilor, nr. 2. Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 365467  
mail: [primaria@campiaturzii.ro](mailto:primaria@campiaturzii.ro); [www.campiaturzii.ro](http://www.campiaturzii.ro)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45640/11.12.2025

Nesecret, ex.

## RAPORT DE SPECIALITATE

### *Referitor la:*

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.  
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI  
REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA  
UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI  
OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE  
str. Iancu JIANU, nr. 62, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:  
CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE  
ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI,  
MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE,  
str. Iancu JIANU, 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. 35.732/02.10.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE BLOC DE  
LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL  
ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, nr. 62,  
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 9/17.10.2025 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:**

(LFCm3)

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe: locuințe unifamiliale / semicolective (max. 4 ap.)  
proapse, cu regim mic de înălțime maxim 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 / grădinite, dacă suprafața utilă este sub 100 mp  
și se asigură min. 100 mp teren de joacă; - circulație pietonală și carosabilă; - parcuri, 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: - orice intervenție este condiționată de existența PUZ însoțit de un regulament, corelat cu cel de față; Utilizări interzise: - discoteca, club; - unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat; - unități agro-zootehnice; - adaposturi pentru animale / abatoare; 1 / 9 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; - curățători chimice; - construcții provizorii de orice natură; - depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile; - platforme de pre colectare 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 scării 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.

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

## 1. PREVEDERI PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### 1.1. UTR Lbm

#### Zonă de locuințe în blocuri P+3E funcțiuni complementare

Caracterul zonei:

Blocuri de locuințe și funcțiuni complementare.

#### ART. 1: UTILIZĂRI ADMISE:

- Blocuri de locuințe;
- Dotări comerciale, servicii;
- Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale; â
- Restaurante, cofetării, cafenele, etc.;
- Grădinițe pentru copii;
- Loisir și sport în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;

#### ART. 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30% din ADC pentru fiecare obținuere.

#### ART. 3: UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitarea de fier vechi sau substanțe toxice, construirea de ferme de animale, locuințe individuale.

- unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat;
- depozite en gros / de substanțe inflamabile sau toxice / materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și /sau producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- funcțiuni care prin natura lor pot crea poluare și servituți asupra terenurilor limitrofe.

#### ART. 4: CARACTERISITCELE PARCELELOR

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 500 mp cu un front la stradă de minim 15,00 metri;

**ART. 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se prevede un aliniament de 5,00 m față de limita de proprietate la drumurile de acces.

**ART. 6: AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:**

- clădirile vor fi dispuse izolat și se vor retrage în raport cu limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una din laturile proprietății;
- reatragera în raport cu limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurate în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m.

**ART. 7: AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELE CU CONSTRUCȚII EXISTENTE:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,00 m;

**ART. 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- profilele stradale vor asigura circulația autovehiculelor cu gabarit mare pentru colectare deșeuri, intervenție pompieri, salvare, etc.;
- se va asigura accesul în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**ART. 9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice fie în parcaje amenajate la sol fie în garaje subterane ale clădirilor.
- Se vor respecta limitele și numărul locurilor de parcare normate, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132 – 93) și HG 525 art. 18B.

**ART. 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ**

Înălțimea maximă propusă a clădirilor de locuit colective este  $P + 3E$ .

$S(D) + P + 3E$ ;  $S(D) + P + 2E + M$ ;  $S(D) + P + 2E + R$ ;

**ART. 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Finisajele utilizate vor fi în general materiale naturale cum ar fi lemnul, piatra, zugrăveli de var, țiglă arsă, ș.a. asemenea;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru coperirea clădirilor, garajelor sau anexelor.

**ART. 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Se va acorda o atenție deosebită captării și evacuării rapide a apelor pluviale, fie prin canale deschise pereiate sau drenuri sau în final canalizare separată de cea menajeră, cu deversare direct în Arieș.

**ART. 13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Spațiile libere din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, terenuri de sport, etc., vor fi înierbate și plantate cu arbuști decorativi și un arbore la 100 mp.
- Se va limita ponderea suprafețelor mineralizate în curți, iar spațiile dintre construcții și aliniament se vor trata ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite se vor planta cu arbori, de regulă foioase, minim 1 la 100 mp;
- Pe terenurile înclinate se vor planta arbori și arbuști.

**ART. 14: Împrejmuiiri**

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,00 m și minim 1,80 m înălțime, din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu.

**SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor**

**ART. 15: PROCENT MAXIM DE COUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim admis = 35%

**ART. 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim admis = 1,35

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINȚE COLECTIVE CU 8 APARTAMENTE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME P+3E, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACODURI LA UTILITĂȚI, MONTARE POARTĂ CU CONTROL ACCES ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE DE ALIPIRE PARCELE**, str. Iancu JIANU, 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

