

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 17.131 / 13.05.2026

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- Inițiator: S.C HASIM CONSTRUCT S.R.L.
- Proiectant: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Câmpia Turzii,
- Coordonator atestat R.U.R.: arh. Romulus ZAMBLĂU

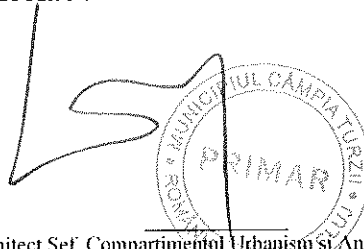
arăt următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 45.658/11.12.2025 și RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 768/12.01.2026 - raport revizuit - completare raport nr. 45.658/2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 11/40.263/18.12.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

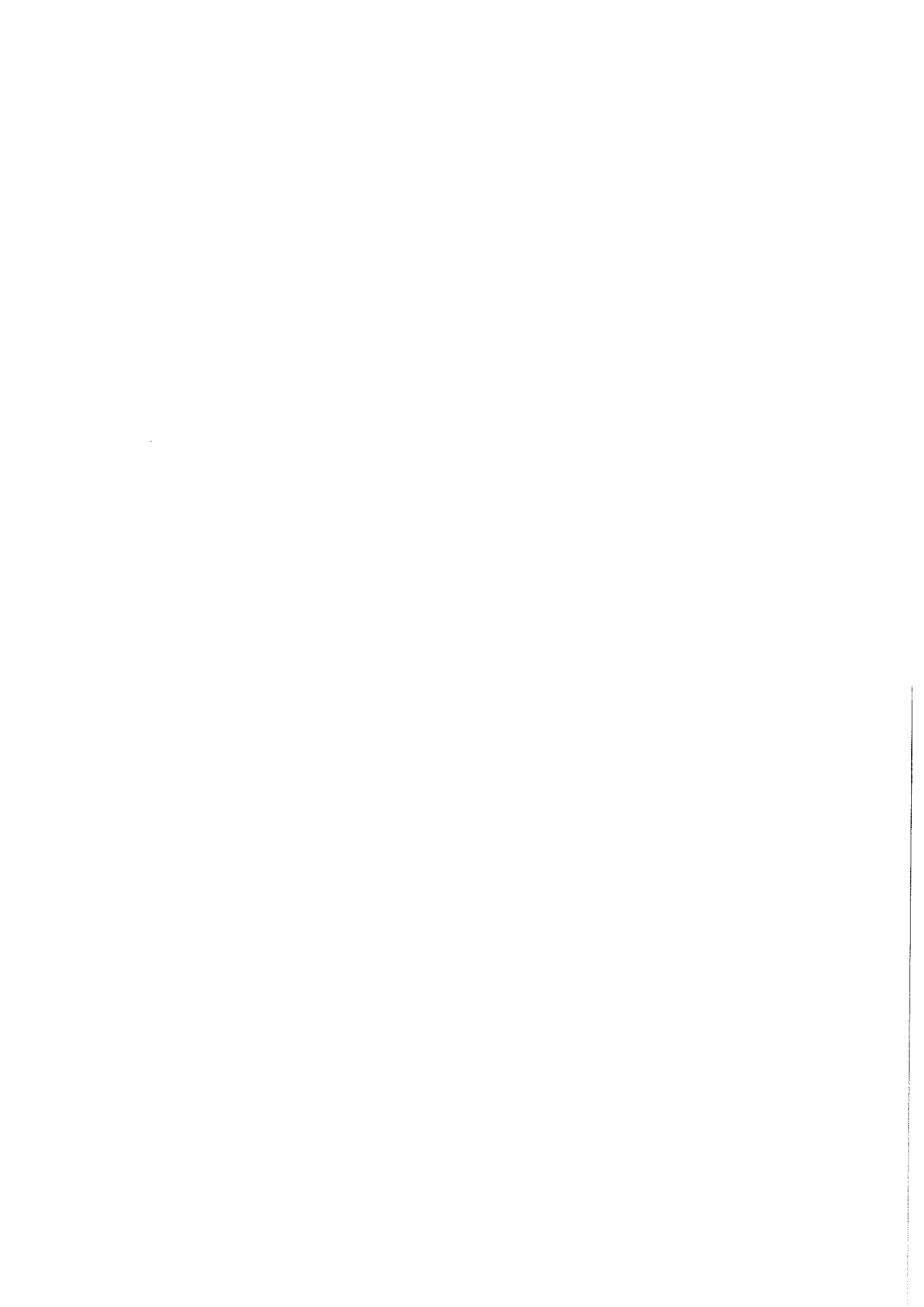
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției:
MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

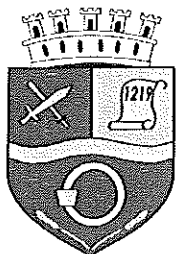
Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbatere și **aprobare**/respingere prezentul Proiect de Hotărâre, în **ședința ordinară** din luna _____ **2026**.

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN



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 365467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 17.134 / 13.05.2026

Nesecret, ex. ___

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
**MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1;
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE,**
Str. Oituz, nr. 1-3, 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. 17.131 din 15.05.2026;

Analizând Raportul de Specialitate nr. 17.136 / 13.05.2026 prin care se propune aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1/39.887/13.02.2025 și Avizul Arhitectului-șef nr. 11 din 18.12.2025;

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: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 50679 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 50679 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 40.263 din 04.11.2025 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.

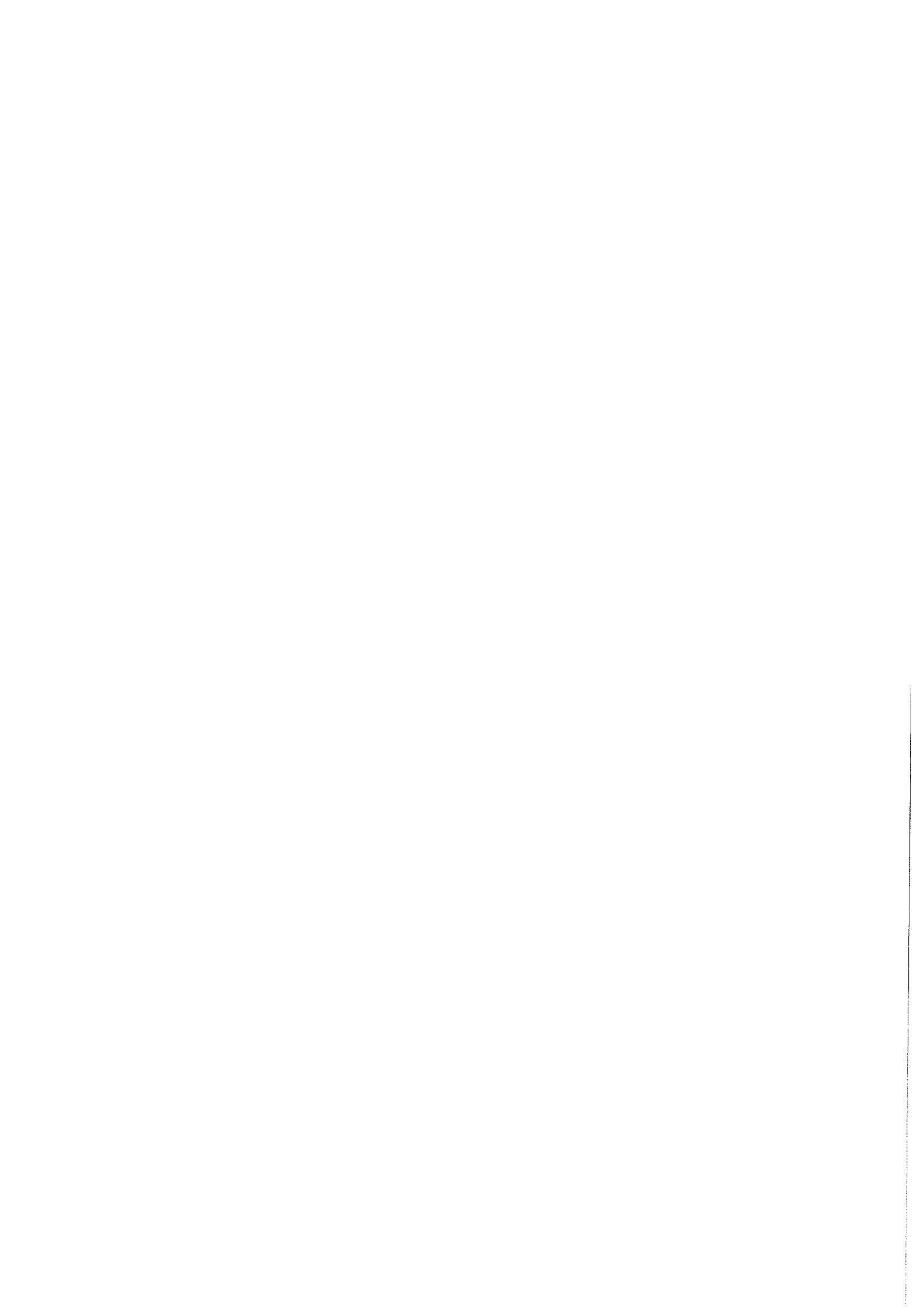
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

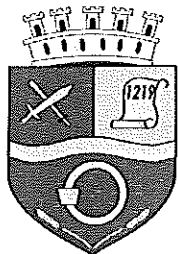
INIȚIATOR PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN



AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae STEFAN

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; www.campiaturzii.ro





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 17.136 / 13.05.2026

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z. MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE, Str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. 17.136 / 13.05.2026 s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Proiectul de hotărâre a avut la bază Referatul de Aprobare nr. 17.131 / 13.05.2026 prin care s-a fundamentat necesitatea aprobării elaborării PUZ, având în vedere următoarele:

- s-a elaborat **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** nr. 45.658/11.12.2025 și **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** nr. 768/12.01.2026 - raport revizuit - completare raport nr. 45.658/2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 11/40.263/18.12.2025 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:

Teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. se va identifica ca o unitate de referință LFCM5 conform PUG respectiv zona de locuințe colective cu regim mediu de înălțime

Zonificarea funcțională a zonei studiate cuprinde : Zona locuințe colective și funcțiuni complementare cu suprafața de 2796 mp

Utilizarea funcțională a zonei:

ZONA LOCUINȚE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafața de 2796 mp -funcținea dominantă : locuințe colective. -funcțiuni complementare: comerț , prestări servicii, profesii liberale, birouri, sedii firmă, farmacii, cabinet medicale la parterul clădirilor și amenajările aferente alei, pacari, spații verzi, puncte gospodărești, loc de joacă pentru copii, parcuri autoturisme la subsol. -funcțiuni interzise: activități poluante, anexe gospodărești, garaje supraterane

ZONA DE CIRCULAȚIE cu suprafața de 129 mp -funcținea dominantă : circulație

-funcțiuni complementare: spații verzi

- Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:

Aliniamentul este considerat limita de separare între domeniul public și privat.

Nu se modifică Limita alinierii –aliniera frontului construit este determinată de mobilarea propusă. Deoarece prin studiu se configurează o zonă rezidențială cu locuințe colective cu acces și circulații bine determinate este de 1 / 7 preferat să se păstreze mobilarea propusă.

Retrageri Retrageri față de limite laterale și posterioare

Spatiu comercial -parter

-3,0 m față de limita V

-8,75 m față de limita E

-8,85-9,75 m față de limita N (posterioară)

Retrageri tronsoane de locuințe -min ½ din H cornisa pe laturile E și N Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.

- Regimul de înălțime : maxim S+P+3+E4 retras (garaje la subsol)

- Aspectul exterior al construcțiilor: construcțiile vor avea o arhitectură simplă, acoperis tip terasă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fatadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fără folosirea azbocimentului, sau a tablei de orice fel, exceptându-se țigla metalică și tabla faltuită.

BILANT TERITORIAL / Zona studiată Zona locuințe colective și funcțiuni complementare

P.O.T. max: 40% C.U.T. max: 2,0 (Raportat la amprenta locuințelor

POT=35%;

CUT=2,0)

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului Funcțiunea principală a zonei va fi locuirea colectivă cu spații comerciale iar principalul beneficiar, proprietarul terenului poate înstrăina parcela în scopul menționat în prezenul regulament.

Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a zonei, prin păstrarea mediului natural în beneficiul utilizatorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

4.2. Terenurile care nu vor fi utilizate pentru construcții și circulație pietonală sau auto vor fi plantate sau înierbate.

4.3. Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural local, în stilul natural existent.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Se interzice amplasarea unor construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice sau naturale.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnicoedilitare aferente

5.3. Se va acorda atenție sporită colectării apelor din jurul clădirilor și dirijarea lor spre zonele verzi, clădirile vor avea trotuare etanșe în jurul construcției și alei de acces, respectiv spre scurgerile stradale.

5.4. Construcțiile se vor realiza cu fundații continue sau izolate și săpăturile se vor executa cu epuismențe dacă aceste o impun pentru a se evita unele surpari ale săpăturilor pentru fundații.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

6.1 Construcțiile se vor amplasa în interiorul parcelei, respectând retragerile față de vecinătăți impuse prin prezentul regulament, cu retrageri min ½ din înălțimea la cornisa față de limitele proprietăților particulare învecinate în partea de est și nord, față de domeniul public retrageri minime va fi de min. 3,0 m. Executarea clădirii cu subsol destinat parcarilor auto este obligatorie pentru asigurarea locurilor de parcare pentru locatari. Parcări subterane vor avea toate instalațiile de securitate impuse de normativele în vigoare.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Accesul la proprietăți, se realizează de pe drum public str. Oituz Prin mobilarea urbanistică se propune : alee carosabilă pe partea estică, alee pietonală pe partea vestică, acces direct la parcarile subterane în partea sudică. Aleile de incintă nu vor fi deschise circulației publice.

7.2. Accesul la parcarile subterane se face pe rampă direct din partea de sud din strada Oituz.

7.3. Accesul la spațiul comercial se face din partea de sud, iar la intrare se vor asigura un minim de parcare destinate spațiului comercial, iar aprovizionarea se face pe aleea carosabilă, propusă în partea estică Acest spațiu comercial va fi în regim de magazin de cartier în cadrul ansamblului de bolcuri.

7.4 Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, aleea carosabilă va avea o lățime de minim 5 m.

7.5 Intre parterul comercial al cladirii si alee se va realiza un trotuar de min. 1,0 m latime.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Asigurarea dotarilor edilitare obligatorii (bransamentele) se face prin grija proprietarilor de locuinte.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelele sunt existente cadastrate si au o forma dreptunghiulara

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuii Terenurile neutilizate pentru constructii, circulatia pietonala, carosabila sau parcarile pentru autoturisme vor fii utilizate ca spatii verzi plantate cu arbori, arbusti, loc de joaca pentru copii. Pe latura estica, vestica si nordica langa imprejmuire se va realiza o fasie verde cu plantatii de arbusti tip tuia cu h maxim de 2,5 m pentru perdea verde de protectie. Imprejmuirile sunt existente, se pot reabilita sau repara repectandu-se reglementatile la nivel de 2 / 7 municipiu. In partea de sud nu se va executa imprejmuire. Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone.

13. Cai de comunicatie

13.1. Functiunea dominanta: strazi cu trotuare

13.2. Reglementari: Circulatia majora in zona este asigurata prin str. Oituz. Accesul din str. Oituz la zona functionala propusa se se va moderniza, se va creea un acces la parcarile subterane prin rampe cu bariere si o zona de parcare pentru spatiu comercial - Aleia carosabila din partea estica se va folosita ocazional pentru aprovizionare si interventii si nu va fi deschisa circulatiei publice.. - Caila de acces auto si pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001. - Parcarile se vor amenaja in interiorul parcelelor si se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993. - Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.

13.3. Conditii de amplasare - Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea, constructiilor, instalatiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.

- Categoria drumului existent str. Oituz: III cu 2 banzi de circulatie si trotuare adiacente.

- Categoria alei propuse: IV cu 2 banzi de circulatie, trotuar adiacent spre cladire si zona verde spre limita proprietatii la est.

- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt

- Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor

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

Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. Oituz nr. 1-3 cu suprafata de 2796 mp

-functiunea dominanta : locuinte colective.

-functiuni complementare: prestari servicii, profesii liberale, birouri, sedii firma, la parterul cladirilor, si amenajari aferente: alei, parcarile, spatii verzi, loc de joaca pentru copii.

-functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, depozite de orice fel, ateliere, garaje, spalatorii auto.

ZONA ADIACENTA cu suprafata de 129 mp

-functiunea dominanta : circulatie pentru acces

-functiuni complementare: trotuare si punct gospodaresc

Acest punct gospodaresc se amenajeaza pe fostul amplasament cu platforma impermeabila cu gura de spurgere racordata la canalizare. Punctul gospodaresc se va imprejmui si securiza.

Punctul gospodaresc se va amplasa la distanta de minim 10 m fata de locuinte.

- Pentru functiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism si Autorizatii de construire pe baza prezentului P.U.Z. si a regulamentului de construire.

- Conditii de amplasare a constructiilor si conformare a constructiilor:

12.2 Aliniamentul este considerat limita de separare intre domeniul public si privat. Nu se modifica

Limita alinierii

-Retragere de 20,58 m fata de axul str. Oituz, respectiv retragere minim 10,0 m fata de aliniament Deoarece prin studiu se configureaza o zona rezidentiala cu locuinte colective cu accese si circulatii bine determinate se va pastra mobilarea propusa prin PUZ.

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate invecinata si conditiile privind insorirea cladirilor.

- Aspectul exterior al construcțiilor: construcțiile vor avea o arhitectură simplă, acoperis tip terasă, înscrisă tendințelor actuale, cu precădere de compoziție volumetrică și mai puțin de desen de fatadă, modernă dar să se încadreze în arhitectura locală, cu utilizarea materialelor autohtone durabile.

12.3. BILANT TERITORIAL / Zona locuințe colective și funcțiuni complementare

Zona locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime: max. P+4
- P.O.T max = 26,7 %
- C.U.T max = 1,35
- H max cornișă : +14,70 m față de CTN

13. Cai de comunicație

13.1. Funcțiunea dominantă: strazi cu trotuare

13.2. Reglementări:

- Circulația majoră în zona este asigurată prin str. Oituz. Accesul din str. Oituz la zona funcțională propusă se va moderniza, se va crea un acces, cu lățimea de 5,5 m
 - Terenul în incintă se va sistematiza prin terasamente în așa fel ca accesul în incintă să se facă la nivelul trotuarului existent, respectiv cota finală a curții va fi la o cota inferioară cu 55 cm față de CTN. Cota CTA va fi la -0.30m față de cota parterului.
 - Aleia carosabilă propusă în partea estică va avea lățime de 5,5 m cu zona de parcare adiacente pentru autoturisme cu 29 locuri de parcare.
 - Între corpurile C1 și C2 se amenajează o zonă de parcare cu 7 locuri respectându-se OMS 119/2014, cu modificările ulterioare
 - Trotuarul de acces la locuințe va avea lățimea de 1,80 m, respectiv 1,30. Trotuarul se va face cu dale carosabile separat de carosabil cu bordura la același nivel, în caz de nevoie poate fi accesul carosabil cu gabarit de minim 6,8 m.
 - Circulația în incintă va fi reglementată la max 20Km/h
 - Calea de acces auto și pietonal se vor proiecta conform Normativului indicativ NP 051/2001.
 - Parcarile se vor amenaja în interiorul parcelelor și se vor dimensiona conform Normativ P 132/1993.
 - Se vor asigura un nr. de 36 de locuri de parcare la un nr de 45 apartamente, (reprezentând 80%)
 - Se va asigura minim 25% spații verzi.
 - Locatarii au sarcina de a întreține spațiile verzi.
- 13.3. Condiții de amplasare
- Se vor respecta Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea, construcțiilor, instalațiilor aprobat prin Ord. nr.571/1997.
 - Categoria drumului existent str. Oituz: III cu o bandă de circulație sens unic, parcare adiacente și 2 trotuare contrapuse.
 - Categoria alei propuse în incintă: IV- cu lățimea de 5,50 m asigurând 2 benzi de 2,75 m cu parcare adiacente și trotuar cu lățimea de 1,80 m-respectiv 1,3 m
 - Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu îmbracaminte de asfalt
 - Modernizarea strazilor cu covor asfáltic, trotuare dalate și zone verzi adiacente se face după finalizarea lucrărilor de bransare a clădirilor.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CORP C1; CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE C2; REPARAȚII ÎMPREJMUIRE**, str. Oituz, nr. 1-3, 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

