

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiect : PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI GARAJE

AMPLASAMENT: Mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 250, judetul Cluj

BENEFICIAR: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.

Sediul: Mun. Cluj Napoca, str. Dorobantilor, nr. 102, scara II, et. VII, Ap. 56, jud. Cluj; CIF: 40472568

Proiectant: ZAMPROIECT SRL Campia Turzii

Birou : Turda, strada Dr. I. Ratiu, nr. 5, ap.11

J12/1121/1997, CUI: RO9542978, tel 0264-311640

## FISA PROIECTULUI

PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI GARAJE

AMPLASAMENT: Mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 250, judetul Cluj

BENEFICIAR: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.

Sediul: Mun. Cluj Napoca, str. Dorobantilor, nr. 102, scara II, et. VII, Ap. 56, jud. Cluj; CIF: 40472568

Proiectant: ZAMPROIECT SRL Campia Turzii

Birou : Turda, strada Dr. I. Ratiu, nr. 5, ap.11

J12/1121/1997, CUI: RO9542978, tel 0264-311640

PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Campia Turzii

Arh. Zamblau Romulus

NUMAR PROIECT: nr. 8 / 2026

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

OBIECT: AVIZ P.U.Z.

DATA INTOCMIRII: 2026

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fisa proiectului
3. Borderou
4. Aviz prealabil de oportunitate
5. Memoriu de prezentare
6. Regulament de construire
7. Certificat de urbanism
8. Acte de proprietate
9. Avize de principiu
10. Studiu geotehnic

### PIESE DESENATE

- |  |            |        |
|--|------------|--------|
| 1. Plan incadrare in PUG               | SC. 1:5000 | Pl. U1 |
| 2. Plan topografic- situatia existenta | SC. 1:500  | Pl. U2 |
| 3. Reglementari urbanistice            | SC. 1:500  | Pl. U3 |
| 4. Reglementari edilitare              | SC. 1:750  | Pl. U4 |
| 5. Circulatia terenurilor              | SC. 1:750  | Pl. U5 |

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

OBIECT : PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI GARAJE

AMPLASAMENT: Mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor, nr. 250, judetul Cluj

BENEFICIAR: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.

Sediul: Mun. Cluj Napoca, str. Dorobantilor, nr. 102, scara II, et. VII, Ap. 56, jud. Cluj; CIF: 40472568

PROIECTANT: ZAMPROIECT SRL Campia Turzii

Birou : Turda, strada Dr. I. Ratiu, nr. 5, ap.11  
J12/1121/1997, CUI: RO9542978, tel 0264-311640

PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Campia Turzii

Arh. Zamblau Romulus -numar proiect 8/2026  
-faza de proiectare : P.U.Z.

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ‘plan urbanistic zonal – zona rezidentiala’ consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zone situata in intravilanul Localitatii Campia Turzii partial in unitatea teritoriala de referinta LFC, subzona LFCm2, zona de locuinte unifamiliale existente si partial in zona mixta ZM. Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli schimabarea zonei rezidentiale in zona mixta, modalitatea de ocupare a unei suprafete de teren liber, la cerintele standardelor de viata moderna, tanand cont de studiul de coexistenta cu LEA 20 Kv. Trenul studiat este constituit din 1 parcele cu o suprafata de totala de 2500 mp.

Mentionam ca zona situata la nord de strada Laminoristilor vizavi de zona industrială (sere) are destinatia in proportie de peste 95% se zona mixta sau industrială.

#### **SURSE DE DOCUMENTARE**

P.U.G si R.L.U. al localitatii Campia Turzii

### **2. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata (incinta) este bine determinata de parcela cadastrata care in ultimii ani a avut o dezvoltare semnificativa in cea ce priveste investitiile de productie industrială, depozitare, prestari servicii.

Partial terenul face parte din LFCm2- subzona locuinte unifamiliale existente si partial din ZM-zona mixta Pentru zona mixta sunt necesare elaborari de PUZ-uri pentru stabilirea reglementarilor urbanistice si a indicatorilor urbanistici.

Asadar la nord-est a fost intocmit si aprobat un PUZ-uri pentru ZM. Deasemenea pentru terenul ce face obiectul studiului este necesar intocmirea PUZ-ului pentru schimbarea destinatiei din LFCm2 in ZM si stabilirea de reglementari urbanistice si edilitare in vederea construirii unei cladiri de birouri si garaje.

#### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata este situata in intravilan, cu acces din strada Laminoristilor

- partial apartine LFC-zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare, existente si partial ZM -zonei mixte, are suprafata de 2500 mp

Terenul studiat se invecineaza

-la nord imobil propeietate particulara -cad 47/2 teren liber

-la est imobil propeietate particulara ce apartine zonei ISP3, actual teren liber Mitrea Ioan si teren cu constructii industriale cad. 51015- PUZ aprobat

-la sud strada Laminoristilor

-la vest imobil propeietate particulara Sevan Ioan si zona libera ce apartine Zonei Mixte

Accesul la parcela este asigurat din strada Laminoristilor

Conform CF- terenul are destinatia de curti-constructii si arabil in intravilan

Indici urbanistici conform PUG:

Pentru Zona LFCm2

P.O.T. max. propus= 35%

C.U.T. propus=0,35 pentru P (+4 m cornisa)

C.U.T. propus=0,7 pentru P+1 (+7 m cornisa)

C.U.T. propus=1,05 pentru P+1+M (+10 m cornisa)

Regim maxim de inaltime: P (max. P+1+M conform PUG)

Pentru zona mixta ZM-se vor stabili prin PUZ

#### **Pentru LFCm2 :**

Funcțiunea dominantă a zonei adiacente străzii Laminoristilor este de locuire : locuinte unifamiliale / semicolective-max 4 ap) propuse cu regim mic de inaltime P-P+M- 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, dispensare, cabinete medicale, sedii firmă, dacă S utilă este sub 100 mp, grădinite /creșe cu suprafața utilă sub 100 mp și să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, parcuri, garaje, grădini, spații verzi, locuri de joacă pt copii, echipare edilitară.

Utilizări permise cu condiții : extinderi, adăugiri pentru ridicarea confortului care să nu depășească 30 mp la sol, mansardarea podurilor pe baza de expertiză

Utilizări interzise : discoteca, club, unități productive poluante sau incomode care generează trafic, unități agro-zootehnice, ateliere , spalatorii auto, curățători chimice, depozite en gros, colectare deseuri, etc.

#### **Pentru Zona mixta :**

Funcțiunea dominantă a zonei este de unități industriale / de depozitare nepoluante și de instituții și servicii publice (comerț alimentar/ nealimentar/ en-gros, birouri, alimentație publică, turism, sport, sănătate).

Funcțiunile complementare admise în zona sunt: circulație pietonală și carosabilă; parcuri, garaje; spații verzi; construcții și amenajări de echipare edilitară.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Utilizări permise cu condiții: orice intervenție este condiționată de existența PUZ / PUD însoțit de un regulament, corelat cu cel de față;

Utilizări interzise: unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, unități productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unități agro-zootehnice; abatoare; construcții provizorii de orice natură; depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**Disfuncțiuni :** La nivel de UTR : Nu sunt

La nivel de circulație : Nu sunt. Strada Laminoristilor este artera de circulație principală de străbătut municipiul, are 2 benzi de circulație cu acostamente, rigole și trotuare adiacente.

La nivel de rețele edilitare : Terenul este traversat de LEA 20KV pe două direcții de la est la SV și NV. Este necesar întocmirea unui studiu de coexistență și amplasarea clădirilor în afara culoarului de 24 m aferent liniei electrice.

Asigurarea utilitatilor de face prin racordarea la utilitatile publice

## **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

- **topografia:** Cuprinde planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu repere în sistem de referință național;

Faza de documentare: s-a procedat la verificarea și validarea amplasamentului imobilului în baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar și a indicării limitelor imobilului de către acesta.

S-a constatat că imobilele indicate de beneficiari corespund cu actele puse la dispoziția persoanei autorizate. Imobilul indicat este identificat prin borne.

Faza de verificare: s-au verificat datele tehnice existente în baza de date a oficiului de cadastru.

Metoda și aparatura folosită la măsurători: Aparatura: GPS.

Sistemul de coordonate: Lucrarea a fost executată în Sistemul de coordonate Stereo 70 și Sistemul de cote Marea Neagră 1975

### **Seismicitatea :**

Municipiul Campia Turzii, respectiv perimetrul studiat se află în zona seismică de calcul  $A_g=0,10g$ , având un coeficient seismic  $K_s=0,08$ ,  $T_c=0,7$  sec, conform normativ P100/2006

-particularități geotehnice ale terenului :

Terenul bun de fundare fără accidente în stratificare.

Din punct de vedere al însoțirii clădirii propuse nu afectează vecinătățile.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.CIRCULATIA**

Circulația majoră în zona este asigurată prin strada Laminoristilor care face legătura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulație.

Strada Laminoristilor este o stradă existentă asfaltată cu 2 sensuri de circulație, acostamente adiacente și parțial trotuare și rigole ape pluviale. La intersecția cu străzile principale (vezi str. Laminoristilor spre parcul industrial sunt prevăzute benzi de stocare.

Accesul principal la parcele propuse se face din strada Laminoristilor pe o alee carosabilă reglementată prin PUZ.

### **3.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul este liber de construcții cu destinație arabil

Disfuncțiuni : nu sunt

Terenul are o deschidere la strada de 14,10 m și o adâncime de cca 178 m.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Este înscris în CF 50081 cu nr. cad. 50081 cu suprafața de 2500 mp;

Terenul studiat se învecinează

-la nord imobil proprietate particulară -cad 47/2 teren liber

-la est imobil proprietate particulară ce aparține zonei ISP3, actual teren liber Mitrea Ioan și teren cu construcții industriale cad. 51015- PUZ aprobat

-la sud strada Laminoristilor

-la vest imobil proprietate particulară Sevan Ioan și zona liberă ce aparține Zonei Mixte

Accesul la parcelă este asigurat din strada Laminoristilor

### **3.3. ECHIPAREA EDILITARA**

Strada Laminoristilor dispune de următoarele rețele de utilități :

-rețea publică de apă potabilă

-rețea publică de canalizare

-rețea publică de gaze naturale

-retea electrica aeriana de 0,4 Kv

Parcela existenta in zona studiata pot fi racordate la toate utilitatile existente prin bransamente subterane.

**Disfunctiuni :** Terenul este traversat de LEA 20Kv. Se va tine seama la amplasarea cladirilor de culoarul de protectie de 24 m latime.

### **3.4. PROBLEME DE MEDIU**

Terenul nu prezinta eroziuni ale cadrului natural si conform studiului geotehnic este stabil. Functiunea principala este de birouri si garaje, functiuni si activitati ce nu produc noxe sau zgomot compatibila cu functiunile zonei mixte. Se impune ca deseurile menajere sa fie depozitate in pubele inchise si transportate de firma de salubritate la rampa de gunoi a localitatii in baza unui contract de servicii cu aceasta.

Prin realizarea acestor constructii de birouri si garaje nu va fi afectat mediul inconjurator si nu vor fi afectate vecinatatile.

Din punct de vedere al insoririi regimul de inaltime propus nu afecteaza vecinatatile.

Din punct de vedere al amplasamentului zona va avea destinatia de zona mixta.

### **3.5. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Nevoia de investitii este in continuare ridicata, dovada si solicitarile pentru constructii nerezidentiale situate in intravilan, in zonele mixte stabilite prin PUG. Primaria a incurajat si incurajeaza dezvoltarea de zone nerezidentiale fapt confirmat prin crearea de zone industriale si zone mixte.

## **4. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **4.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE – PREVEDERI ALE P.U.G.**

Funcțiunea de propusa se include in programul de dezvoltare a localitatii.

Conform PUG localitatea Campia Turzii si a regulamentului de urbanism zona studiata face parte din :

- Partial din UTR- LFC, subzona LFCm2, cu urmatorii indicatori :

POT maxim:35%

CUT maxim: 0,35 (parter, H cornisa 4 m )

CUT maxim: 0,70 (P+M; P+1), H cornisa 7 m )

CUT maxim: 1,05 (P+1+M) H cornisa 10 m )

- Partial din UTR-ZM (zona mixta)

Se va tine cont de Regulamentul General de Urbanism aferent PUG

**LOCALIZARE :** Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii Campia Turzii, cu deschidere la str. Laminoristilor

**DELIMITARI :**

Terenul se invecineaza cu :

-la nord imobil propeietate particulara -cad 47/2 teren liber

-la est imobil propeietate particulara ce apartine zonei ISP3, actual teren liber Mitrea Ioan si teren cu constructii industriale cad. 51015- PUZ aprobat

-la sud strada Laminoristilor

-la vest imobil propeietate particulara Sevan Ioan si zona libera ce apartine Zonei Mixte

Accesul la zona studiata este existent din strada Laminoristilor

**FUNCTIUNEA DOMINANTA :** se va pastra functiunea dominanta a zonei mixte conform PUG, respectiv: de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar/ nealimentar/ en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate). Functiunile complementare admise in zona sunt: circulatie pietonala si carosabila; parcuri, garaje; spatii verzi; constructii si amenajari de echipare edilitara.

**Utilizări permise:** toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

**Utilizări permise cu conditii:** orice interventie este conditionata de existenta PUZ / PUD insotit de un regulament, corelat cu cel de fata;

**Utilizări interzise:** unitati de invatamant preșcolar, școlar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu exceptia locuințelor de serviciu, unitati productive poluante, sau incommode prin traficul generat;

unitati agro-zootehnice; abatoare; construcții provizorii de orice natura; depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

#### **CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA**

Fronturi stradale bine definite cu cladiri industriale si depozitate stabilite prin PUZ-uri elaborate.

Regim de inaltime preponderent P ; P+1 cu actente P+2

Starea cladirilor : buna/ f. buna

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

#### **REGLEMENTARI PROPUSE :**

##### **• PERMISIUNI**

Se pot elibera certificate de urbanism pentru constructii noi si ulterior daca este necesar pentru extinderea, completarea sau inlocuirea constructiilor propuse, patrandu-se limita minima a alinierii fata de strada, respectiv retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare.

Se pot autoriza cladiri pentru birouri, garaje, ateliere si dotari aferente.

#### **RESTRICTII**

Este interzisa autorizarea de unitati de invatamant preșcolar, școlar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unitati agro-zootehnice; abatoare; construcții provizorii de orice natura; depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

#### **INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN PUZ**

-procentul de ocupare a terenului - P.O.T. propus = 40 %

-coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T. propus = 1,2

-regim de inaltime : max 3 niveluri (P+1+M , D+P+ 1, P+2 (maxim +12 m la cornisa fata de CTN)

#### **Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**

Terenul este proprietate tabulara in suprafata de 2500 mp

#### **4.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Terenul se poate amenaja cu gazon, plantatii de pomi fructiferi sau arbusti

Zona ramasa libera de constructii, alei sau trotuare se poate folosi la gradinarit. Constructiile preconizate si vegetatia ce se va planta ulterior vor pune in valoare cadrul natural.

#### **4.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Circulatia majora in zona este asigurata prin strada Laminoristilor care face legatura zonei studiate cu celelalte UTR-uri sau alte artere de circulatie.

Strada Laminoristilor este o strada existenta asfaltata cu 2 sensuri de circulatie , acostamente adiacente si partial trotuare si rigole ape pluviale. La intersectia cu strazile principale (vezi str. Laminoristilor spre parcul industrial sunt prevazute benzi de stocare.

Intre acostament si aliniament exista o zona libera de cca 2,4 m latime unde se poate amenaja trotuarul.

Accesul principal la parcela se face din strada Laminoristilor iar accesul la cladiri din alea carosabila reglementata prin PUZ.

#### **4.4 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Terenul studiat va fi tratat in cadrul unitatii teritoriala de referinta LM, cu destinatia zona mixta-

Terenul studiat va cuprinde o zona functionala cu destinatia birouri si garaje

**Zona** cu suprafata de 2500 mp cuprinde :

-Zona construita : maxim max 40%

-Aleii, parcare si trotuare : maxim 40%

-Zona verde, gradina : minim 20%

#### **4.5 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Beneficiarii doresc realizarea unei cladiri de birouri si garaje in cadrul zonei mixte.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor ocupate**



Terenul este proprietate particulara in suprafata de 2500 mp.

**- Reglementari urbanistice pentru zona studiata in vederea construirii de locuinte si dotari complementare**

**- Aliniamentul** este considerat limita de separare intre domeniul public sau privat (strazi) si terenul pentru constructii (limita la strada) : nu se modifica

**Limita aliniere:**

-retragere min. 5,0 m fata de aliniament

**Limita retragerilor posterioara**

-min 15 m fata de limita posterioara

**Limita retragerilor laterale**

-min 0,6 m fata de limita laterala est

-min 5,5 m fata de limita laterala vest

Constructiile se vor amplasa in interiorul parcelelor, in limita zonei construibile, conform reglementarilor de mai sus dar respectandu-se distantele minime de insorire si reglementarile codului civil.

#### **4.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Retelele edilitare sunt existente in zona.

##### **INSTALATIA ELECTRICA :**

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor casnice si receptoarelor 380/220 V se va face prin bransamente subterane de la reseaua publica cu contorizare la limita de proprietate. Bransamentele se vor realiza in baza proiectului tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente

##### **INSTALATIA DE GAZ:**

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransamente subterane de la reseaua publica cu contorizare la limita de proprietate. Bransamentele se vor realiza in baza proiectului tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente  
Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

##### **INSTALATIA DE APA:**

Racordarea cladirilor nou propuse se va face prin bransamente subterane. Bransamentele se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente  
Instalatia de apa va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

##### **INSTALATIA DE CANALIZARE:**

Racordarea cladirilor nou propuse se va face cu bransamente subterane la reseaua publica a strazii. Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente  
Instalatia de canalizare va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

Nisele pentru bransamente la limita de proprietate se vor trata intro nota unitara.

Dupa realizarea racorurilor si bransamentelor se va reface suprafetele carosabile la starea initiala.

#### **5. CONCLUZII**

Conform datelor prezentate si fiind conditii de amplasare si racordare la utilitati studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor.

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS