

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45880/16.04.2026

Nesecret. ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- Inițiatori: Mureșan Eugen și Mureșan Călin-Răzvan
- Proiectant: S.C. ARCHI-TECH DESIGN S.R.L.
- Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Cosmin V.O. CHIȘU**

arăt următoarele:

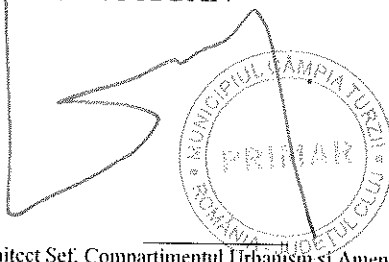
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 15.318/30.04.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 2/2156/11.05.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

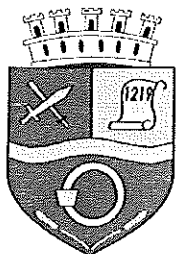
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

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 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. 25881 / 16.04.2026

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
**DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES;
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE**
str. George ENESCU, nr. f.n., 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: **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 13/30.055/05.09.2025 și Avizul Arhitectului-șef nr. 2 din 11.05.2026;

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: **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 53515 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 53515 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 2156 din 22.01.2026 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.

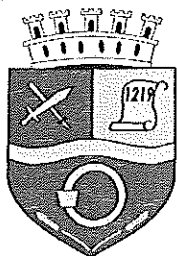
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

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; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 65883 / 16.04.2016

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES;
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ
ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE
str. George ENESCU, nr. f.n., municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
**DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n.,
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. 15.318/30.04.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:
**DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n.,
municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 2/2156/11.05.2026 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:

- UTR ZONA LFC, SUBZONA LFCm3
- regim de construire: ÎNĂLȚIMEA MAX. ADMISĂ P+I+M
- funcțiuni predominante: DE LOCUINȚE: LOCUINȚE
UNIFAMILIALE/SEMICOLECTIVE (MAX. 4 AP.) EXISTENTE
- H max = 10 m LA CORNIȘĂ SAU STEAȘINĂ
- POT max = 35%
- CUT max = 1,05
- retragerea minimă față de aliniament = Se va menține neschimbata amplasarea cladirilor
fața de aliniamentul existent al strazii, cu condiția ca înălțimea maxima la cornisa sa nu
depasească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a strazii.

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie.

Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

13 m din axul drumului pentru DN;

12 m din axul drumului pentru DJ;

10 m din axul drumului pentru DC;

20 m din marginea ecartamentului pentru CF;

pe fiecare parte a acestora.

In cazul amplasarii unor locuinte cu regim mic de inaltime, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m

In cazul amplasarii unor locuinte colective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. ;

– retrageri minime față de limitele laterale

– retrageri minime față de limitele posterioare

In cazul in care pe limita laterala / posterioara a parcelei exista calcane ale cladirilor vecine, noua constructie se va alipi la calcane.

In cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealalta limita se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

In cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

Daca exista o aliniere posterioara predefinita, cladirile vor pastra alinierea fata de limita posterioara, iar daca nu, se vor retrage cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

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

I. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități si subunități funcționale

Denumirea UTR-urilor propuse a fost preluată din Planul Urbanistic General actualizat și Regulamentul local de urbanism aferent al Municipiului Câmpia Turzii, aprobat prin HCL 119/2012

Pentru - L - locuire – UTR = **LFCm3** - *zona de locuinte individuale/semicolective cu regim mic de înaltime și funcțiuni complementare propuse*

Pentru - C - circulatii – UTR = **CC 1** - *Căi de comunicație rutieră Pentru SV - spatii verzi (nu apartin domeniului public)*

II. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

LFCm3 - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE / SEMICOLECTIVE, CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA:

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Locuințe individuale / semicolective cu regim mic de înălțime max.D+P+IE+M, construite izolat.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața utilă a acestora să nu depășească 100 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și activități de servicii sau producție.

Se admit ca funcțiuni complementare :

- anexe ale locuințelor - parcuri acoperite, garaje, magazine, pavilioane de grădină, foisoare, cu condiția respectării prevederilor codului civil privind amplasarea față de limitele de proprietate, vederea la vecini și picătura streșinii

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- funcțiuni de alimentație publică
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- spălătorii și ateliere de întreținere auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Prin parcelarea terenului vor rezulta 5 loturi destinate construirii de locuințe individuale sau semicolective (P1-P7), două parcele cu destinația de drum pt. accesul auto și pietonal (LOT1-LOT5).

Loturile destinate construirii de locuințe vor avea suprafețe cuprinse între 333-1.091 mp și deschiderea la stradă de min 18,00m.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT :

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii / drumului de servitute va fi:

- min. 5,00 m pt. loturile LOT1-LOT4
- min 5,00 m pt. lotul LOT5

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru loturile LOT1 – LOT4 se vor respecta limitele laterale și posterioare specificate în plansa U3- Reglementări urbanistice

Pentru celelalte parcele: - limitele laterale min.3,00 m pe o parte.

- limita posterioara min. 3,00 m Se vor respecta prevederile Codului civil privind picătura streasini și vederea spre vecin, precum și prevederile Ordinului 119/2014 art. 3, privind însoirea clădirilor cu destinația de locuințe.

Anexele gospodărești pot fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu respectarea codului civil, sau chiar pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului, cu condiția de a nu închide accesul spre curtea din spate a imobilului și cu condiția respectării normelor sanitare și PSI.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA :

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 metri**; Fac excepție anexele gospodărești care pot fi lipite de alte corpuri de clădire, cu condiția asigurării spațiului necesar întreținerii și respectării normelor sanitare și de PSI.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE :

Toate parcelele vor avea asigurat accesul carosabil și pietonal direct din circulația publică sau dintr-un drum de servitute în legătură directă cu un drum public.

Parcela de colț poate avea acces și din str. George Enescu

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR :

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi $S/D+P+1E+M$ (max. 10,00m la cornișa sau streasina)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Extinderea rețelelor de utilități existente pe str. G. Enescu. Racorduri individuale la toate utilitățile

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Grădini de fatadă, spații verzi amenajate cu gazon și pomi, grădini de legume, în proporție de min.30% din suprafața totală a parcelei.

Art. 14 - IMPREJMUIRI:

Gădurile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2,00 m, din care soclu opac max.2/3 din înălțime. Partea superioară a împrejmuirii va avea aspect traforat. Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat, din plase metalice sau din tablă zincată și folosirea de culori stridente/sclipicioare, precum și ornamentele excesive.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din materiale opace sau transparente dublate de gard viu și, vor avea înălțimea de max.2.00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii. Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI:

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI P.O.T. max = 35%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. = max. 0,35 (D+P, 5m la cornisă sau streșina)

C.U.T. = max. 1,05 (D+P+1E+M - 9,00 m la cornisă sau streșina)

CC 1 - SUBZONA CIRCULAȚIILOR ȘI LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Art. 1 - UTILIZARI ADMISE:

- Circulația auto, circulația bicicliștilor și circulația pietonală Funcțiuni complementare
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Rețele edilitare - alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, de gaz, telecomunicații

Art. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI:

- Amplasarea de panouri de reclamă și publicitate compatibile cu funcțiunile învecinate, cu condiția să nu stânjenească vizibilitatea pe arterele de circulație
- Amenajarea geometrică a intersecțiilor, reglementarea circulației auto și pietonale (semaforizare, amenajare sensuri giratorii), semnalizare verticală, marcaje, amplasare treceri pietoni, iluminat public cu condiția întocmirii unor studii de fezabilitate sau proiecte tehnice de specialitate

Art. 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului și siguranța circulației
- Amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, a plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole în curbe și în intersecții în zonele destinate vizibilității
- Depozitarea oricăror materiale sau deșeuri care ar putea periclita starea drumurilor sau condițiile de desfășurare normală a traficului auto sau pietonal
- Parcarea autovehiculelor pe partea carosabilă, inclusiv zona destinată depășirilor.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR :

Aleea de acces la parcele (drumul de servitute de pe amplasament) va avea o singură bandă de circulație cu lățimea de 3,50m, trotuar de 1,20m pe o parte, supralărgiri pentru depășire și suprafața pentru manevra de întoarcere dimensionată pentru accesul pompierilor, salvării și mașinii de gunoi.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **DEZMEMBRARE TEREN, REALIZARE DRUM DE ACCES; CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ANEXĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PARCELE** str. George ENESCU, nr. f.n., 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

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. Lăminariștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 363467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro

