

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. LS8PG/PG.04.2026

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISMATICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, str. NEGHIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- Inițiatori: Matei Felician-Victor, Matei Olimpia-Claudia ș.a.
- Proiectant: S.C. ZAMPROIECT S.R.L.
- Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Romulus ZAMBLĂU**

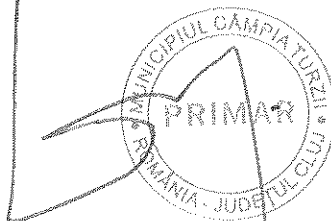
arăt următoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 21.066/09.06.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISMATICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**, str. NEGHIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 3/16.161/18.06.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

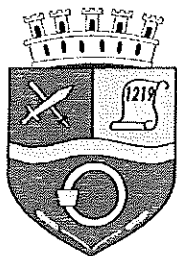
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISMATICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**, str. NEGHIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

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. 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. 15844 / 16.04.2016

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
str. NEGOIULUI, nr. 29-31, 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: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE** str. NEGOIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 2/7.034/24.03.2026 și Avizul Arhitectului-șef nr. 3 din 18.06.2026;

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: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE** str. NEGOIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenurile înscrise în CF nr. 56334, 56458, 56462, 56662 și 57960 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 56334, 56458, 56462, 56662 și 57960 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 16.161 din 07.05.2026 care se află la Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Arhitect Șef și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

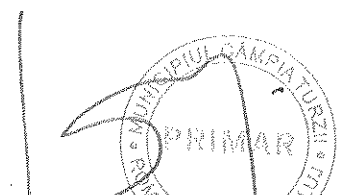
Art.2-Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

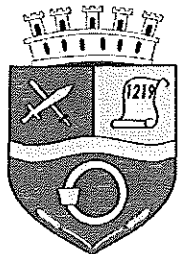
Art.4-Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii și Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, comunicarea ei făcându-se prin grija Aparatului Permanent al Consiliului Local.

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. Lăminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368002; Fax (+40) 264 365467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 15848 / 16.06.2026

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE
str. NEGOIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**, str. NEGOIULUI, nr. 29-31, 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. 21.066/09.06.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:
PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE str. NEGOIULUI, nr. 29-31, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 3/16.161/18.06.2026 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 LFCm2
 - regim de construire: ÎNĂLȚIMEA MAX. ADMISĂ P+1+M
 - funcțiuni predominante: DE LOCUINȚE: LOCUINȚE UNIFAMILIALE/SEMICOLECTIVE (MAX. 4 AP.) EXISTENTE
 - H max = 10 m LA CORNIȘĂ SAU STREAȘINĂ
 - POT max = 35%
 - CUT max = 1,05
 - retragerea minimă față de aliniament = Se va mentine neschimbata amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al strazii, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa 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.

În cazul amplasării unor locuințe cu regim mic de înălțime, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5 m

În cazul amplasării unor locuințe colective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10 m. ;

- retrageri minime față de limitele laterale
- retrageri minime față de limitele posterioare

În cazul în care pe limita laterală / posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la stesina / cornisa.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la stesina / cornisa.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară, iar dacă nu, se vor retrage cu 1/2 din înălțimea măsurată la stesina / cornisa.

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

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. este situat în unitatea de referință LFCm2

11.2. Zonificarea funcțională a zonei studiate cuprinde :

- Zona de locuințe individuale cu suprafață de 4688 mp -83,34%
- Zona de circulație cu suprafață de 931 mp -16,66% din care 48 mp cedate pentru corectie drum public (str. Negoiului)

Zona de locuințe individuale cu suprafață de 4688 mp cuprinde :

- Zona construită : maxim 1640 mp (max 35%)
- Alei, parcuri și trotuare : cca 1172 mp (25%)
- Zona verde, grădina : cca 1876 (40%)

Zona de circulație cu suprafață de 931 mp cuprinde următoarele subunități :

- Carosabil : 749 mp (78,68%)
- Trotuare :182 mp (21,32%)

Zona locuințe individuale cu suprafață de 4688 mp cuprinde următoarele parcele:

- parcela 1 teren de construcții cu suprafață de 649 mp, acces la parcela -S și V ; front 13,04 m, adâncime 52,66 m
- parcela 2 teren de construcții și arabil cu suprafață de 1722 mp, acces la parcela -V ; front 32,79 m, adâncime 53,15 m
- parcela 3 teren de construcții cu suprafață de 520 mp , acces la parcela -N ; front 35,76 m, adâncime 14,71 m
- parcela 4 teren de construcții cu suprafață de 438 mp , acces la parcela -N ;front 30,13 m, adâncime 14,78 m

- parcela 5 teren de constructii cu supraf. de 438 mp , acces la parcela -N ; front 30,00 m, adancime 14,85 m
- parcela 6 teren de constructii cu supraf. de 438 mp , acces la parcela -N ; front 29,87 m, adancime 14,91 m
- parcela 7 teren de constructii cu supraf. de 438 mp , acces la parcela -N ; front 29,64 m, adancime 14,98 m

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE UTR (denumire si simbol)

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Conditionari generale

Zona studiata apartine UTR LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente. Parcelele propuse pentru constructii de locuinte vor avea accese independente si vor fi racordate la utilitatile publice, sau pot avea surse de energie neconventionala (panouri fotovoltaice, pompe de caldura, etc)

1.2. Servituti generale

Pentru accese individuale la fiecare parcela se creaza o zona de circulatie (carosabil cu alveola supralargita in dreptul acceselor si un trotuar adiacent pe partea cu frontul de locuinte) care ramane in propeietate in cote parti pentru fiecare din beneficiarii parcelelor pentru constructii de locuinte, astfel nu este necesara crearea de servituti de trecere. Acest drum creat poate fi cedat domeniului public cu acceptul tuturor proprietarilor si administratorul domeniului public.

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1 Utilizari admise

FUNCTIONEA DOMINANTA : : locuinte unifamiliale / semicolective-max 4 ap) propuse cu regim mic de inaltime : max 3 niveluri (P+2 ; D+P+1 ; P+1+M)

FUNCTIONI COMPLEMENTARE : : intreprinderi mici nepoluante, comert alimentar, comert nealimentar cu marfuri de folosinta zilnica, prestari servicii (coafor, frizerie, reparatii aparate casnice, florarie, xerox) profesii liberale, dispensare, cabinete medicale, sedii firma, gradinite /crese si sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, parcare, garaje, gradini, spatii verzi, locuri de joaca pt copii, echipare edilitara.

2.2 Utilizari admise cu conditii :

Extindere, adaugiri pentru ridicarea confortului care sa nu depaseasca procentul de ocupare sau coeficientul de utilizare propus, si iar pentru mansardarea podurilor existente fara modificarea volumetriei se poate depasi coeficientul de utilizare.

2.3 Utilizari interzise :

Discoteca, club, unitati productive poluante sau incomode care genereaza trafic, unitati agro-zootehnice, ateliere , spalatorii auto, curatatorii chimice, depozite en gros, colectare deseuri, etc.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1 Cartacteristici ale parcelelor

Parcelele au o suprafata variabila intre 438 si 1722 mp

Pot fi dezmembrate sau alipite fara intocmirea unui nou studiu dar parcela nou create sa nu fie mai mica de 300 mp.

Nu este obligatoriu condita ca frontul la strada sa fie mai mic decat adancimea parcelei

3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- **Aliniamentul** este considerat limita de separare între domeniul public sau privat (strazi) și terenul pentru construcții (limita la strada). Sunt necesare cedări din proprietate particulară în proprietatea domeniului public pentru corectie circulație -fasie la strada cu lățimea cuprinsă între 1,86 m (sud) și 3,04 m (nord)

- **Limita alinierii**

-retragere min. 6,0 m față de aliniament pentru P2

-retragere min. 3,0 m față de aliniament pentru: P1, P3, P4, P5, P6, P7

-retragere min. 4,0 m față de str. Negoiiului pentru P7 (determinat de front existent)

- Nu se accepta ieșiri ale soclului împrejmuirii în exterior datorită grosimii acestuia obligatoriu toți proprietarii să execute soclul de la aliniament spre interiorul parcelei.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Retrageri față de limita posterioară:

-min 1,0 m față de limita posterioară pentru P1

-min 30,0 m față de limita posterioară pentru P2

-min 2,0 m față de limita posterioară pentru: P3, P4, P5, P6, P7,

Retrageri față de limitele laterale

-min 1,0 m față de o limită laterală

-min 6,0 m față de cealaltă limită laterală

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată și condițiile privind însoțirea clădirilor.

3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

-Distanța între clădirile principale pe parcelă -minim 3 m

-Anexele de tip garaje sau foioare pot fi alipite de clădirea principală

3.5 Condiții de acces și circulații

-Acces pe latura S și E la parcela P1

-Acces pe latura V la parcela P2,

- Acces pe latura N la parcela P3, P4, P5, P6, P7

-Accesul auto și aleea carosabilă în incintă care constituie și zona de parcare se realizează lateral de construcția principală, sau pe direcția garajului auto individual sau incorporate la parterul sau demisolul clădirii principale.

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

Strada Negoiiului este o stradă existentă asfaltată cu un gabarit redus al carosabilului. Această stradă s-a prelungit pentru a deservi alte terenuri care au luat o dezvoltare prin elaborarea de planuri urbanistice.

Pentru accesul la locuințe se propune o alee cu o bandă de circulație de 3,5 m cu alveole de refugiu prin supralargire la 2 benzi, respectiv în zona acceselor în curte și cu o zonă de întoarcere la capăt racordată cu aleea propusă la nord în varianta creerii unui inel cu sens unic.

Pentru fluidizarea circulației în zona, noi propunem realizarea acestui inel carosabil cu sens unic și alveole de refugiu și acces în curți. Aleea cu sens unic propusă cu intrare din str. Negoiiului (PUZ anterior) și ieșire tot în strada Negoiiului (PUZ inițiat) va avea o bandă de circulație carosabilă de 3,5 m lățime cu supralargiri în poziția acesurilor la fiecare parcelă și un trotuar adiacent cu lățimea de 1,5 m. Prin realizarea de 7 locuințe unifamiliale traficul în zona nu se va măări semnificativ.

Pentru reglementarea circulației sunt necesare trecerea unor terenuri din proprietate particulară în proprietatea domeniului public.

Pe partea unde aleea nu are trotuar aleea carosabilă va fi prevăzută cu un spațiu de gabarit de 20 cm până la limita împrejmuirilor, pentru ca autoturismele sau alte vehicule să nu aibă coliziune cu împrejmuirea.

Cale 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.
Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare și zone verzi adiacente se face după finalizarea lucrărilor de bransare a locuințelor și în funcție de planificarea investițiilor de către Mun. Câmpia Turzii.

3.6. Stationarea vehiculelor

- Este interzis stationarea autovehiculelor pe zona aleii carosabile
- Este permisă oprirea pe termen scurt pe zona alveolelor create special și pentru a permite depășirea.
- Parcarea autoturismelor este obligatorie să se facă în incintă.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de înălțime : maxim 3 nivele (P+2 ; D+P+1 ; P+ 1+M)

Se pot executa locuințe și cu subsol, sau demisol . În cazul clădirilor cu demisol acesta va fi considerat nivel iar regimul de înălțime max poate fi D+P+1 sau D+P+M,

- Înălțimea la cornișă maxim 10 m față de CTN.

3.8. Aspect exterior al construcțiilor

-Construcțiile vor avea o arhitectură simplă urbană, 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.

3.9. Condiții de echipare edilitară

- Este necesară prelungirea rețelelor publice pe aleea propusă.
- Este obligatoriu racordarea locuințelor la rețelele de apă și canalizare. Racordarea se face prin bransare subterană la rețelele publice.
- Racordarea la rețelele de energie electrică sau gaze naturale se face prin prelungirea rețelei pe aleea propusă și bransare subterană, dar se poate opta și pentru energie neconvențională-panouri fotovoltaice și pompe de căldură.

3.10. Spații verzi

- Locatarii au sarcina de a întreține spațiile verzi.
- Suprafața de spații verzi și garădină -minim 20%
- Zona verde se amenajează cu gazon, gard viu și alte specii de arbori, arbuști sau pomi fructiferi autohtoni.

3.11. Împrejmuiri

- Se vor respecta reglementările din regulamentul general cu completările ulterioare
- Împrejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet între 0-1,5 m și panouri transparente la stradă, cu înălțimea de max 2,2 m. Între proprietăți se pot executa și garduri cu panouri pline fără a depăși înălțimea de 2,2 m.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului: max 35%

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului: max 1,05

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

- Se pot realiza alipiri și parcelări în limitele regulamentului actual fără întocmirea altui studiu, dar parcela să nu fie mai mică de 300 mp.
- Pentru depășirea procentului de ocupare a terenului sau a coeficientului de utilizare se va întocmi un studiu suplimentar.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției

PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **PARCELARE ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE**, str. NEGOIULUI, nr. 29-31, 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

