

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DESMIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5  
din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE,  
RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M)  
Amplasament: Mun. Campia Turzii, str. Nicolae Titulescu, nr. 2C, jud. Cluj

**Beneficiar :** HASIM CONSTRUCT S.R.L. Com Luna nr. 97

**Proiectant:** ZAMPROIECT SRL Campia Turzii  
Str. Decebal nr 26, jud. Cluj  
J12/1121/1997, tel 0264-311640

## FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT: PUZ -DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE  
DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE,  
RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M)  
Amplasament: Mun. Campia Turzii, str. Nicolae Titulescu, nr. 2C, jud. Cluj

BENEFICIAR : S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L. Com Luna nr. 97

PROIECTANT GENERAL: S.C. ZAMPROIECT S.R.L. Campia Turzii  
Arh. Zamblau Romulus

NUMAR PROIECT: nr. 18/ 2026

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA REDACTARE: iul. 2026

Colectiv de elaborare:

Urbanism :arh. Zamblau Romulus

Studiu topo :ing topo. Pascu Alexandru

Studiu geo: SC Geolego SRL-ing Valean N.

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fisa proiectului
3. Borderou
4. Aviz prealabil de oportunitate
5. Studiu de fundamentare
6. Memoriu de prezentare
7. Regulament de construire
8. Certificat de urbanism
9. Acte de proprietate
10. Avize de principiu
11. 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. Proprietatea terenurilor            | SC. 1:500  | Pl. U4 |
| 5. Reglementari edilitare              | SC. 1:500  | Pl. U5 |
| 6. Ilustrare urbanistica               |            | Pl. U6 |

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- beneficiar: S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L.  
Com Luna nr. 97
- proiect: PUZ- DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M)
- amplasament: Mun. Campia Turzii, str. Nicolae Titulescu, nr. 2C, jud. Cluj
- proiectant: arh. Zamblau Romulus  
S.C. ZAMPROIECT SRL Campia Turzii
- numar proiect: 18 / 2026
- faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

#### SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii 'PUZ- DESFIINTARE corp C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINATIE corp C4, C5 din CAMIN de NEFAMILISTI in LOCUINTE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI MANSARDARE (P+4+M)

- functinea dominanta propusa : locuinte colective.
  - functiuni complementare propuse: comert , cladiri administrative, prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente alei, pacari, spatii verzi, puncte gospodaresti, loc de joaca pentru copii, parcare autoturisme.
  - functiuni interzise: activitati poluante, anexe gospodaresti, garaje, locuinte individuale
- ARGUMENTAREA PUZ-ului

Studiul intocmit consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice pentru reglementarea urbanistica si mobilarea unei zone de institutii si servicii publice care in ultima perioada nu a avut nici o dezvoltare urbanistica. Asadar se propune schimbarea zonei de institutii si servicii publice in zona mixta cu functiunea dominanta locuinte colective si functiuni complementare comert, cladiri administrative, prestari servicii, profesii libere, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente.

Prin prezenta documentatie, conform cerintelor beneficiarilor, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare si mobilare a incintei.

Prin PUZ-ul propus se modifica functiunea dominanta a zonei si se stabilesc reglementari urbanistice noi privind regimul de inaltime, retrageri fata de vecini si indicatorii urbanistici.

Relatia zonei studiate cu alte zone de interes major ale municipiului se realizeaza astfel:

- relatia cu zona centrala-administrativa situata la cca 500 m se face prin str.N Titulescu, V. Goldis, Laminoristilor.
- relatia cu zona activitatilor de sanatate situata la cca 500 m se face prin str.N Titulescu, V. Goldis, Laminoristilor, Avram Iancu
- relatia cu zona activitatilor de productie situata la cca 200 m se face prin str. N Titulescu, V. Goldis, Laminoristilor.

### 1.3. 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 si vecinatati, care in ultimii ani nu a avut o dezvoltare semnificativa in ceea ce priveste institutiile si serviciile publice existente ( sediu administrativ ACSA, cantina, blocuri de nefamilisti).

Imobilul a fost in strainata societatii HASIM CONSTRUCT SRL. -initiatorul PUZ-ului care doreste modificarea functiunii dominante, cladirile fiind fara activitate sau ocupare.

Din această perspectivă se impune stabilirea unor reglementări urbanistice aferente zonei studiate care să asigure o dezvoltare urbanistică coordonată și echilibrată pentru funcțiunile propuse, asigurând totodată respectarea cerințelor de protecție a mediului și ale cadrului natural.

Este de menționat că Primăria municipiului, în baza programului de relansare economică a localității încurajează și sprijină realizarea unor zone de locuințe colective în intravilanul existent, față de ocupația altor terenuri din extravilan, necesare fără echivoc activităților agricole.

În zona studiată sunt reglementări ale PUG-ului existente.

## **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Zona studiată este situată în intravilan, cu acces din 2 străzi publice, str. N. Titulescu și str. Tarnavelor.

- aparține UTR- zona de instituții și servicii publice existente și are suprafața de 7400 mp

Terenul studiat se învecinează

-la nord-est :fosta incinta a Liceului Victor Ungureanu (terenuri libere proprietate privata)

-la sud :est strada N. Titulescu

-la sud-vest : strada Tarnavelor

-la nord-vest : incinta Liceului Victor Ungureanu si teren proprietate privata

Accesul la parcela este asigurat din strada N. Titulescu și str. Tarnavelor.

Conform CF- terenul are destinația de curți-construcții în intravilan.

Indici urbanistici conform PUG:

P.O.T. max. = 40%

C.U.T. max=1,2

Regim maxim de înălțime: P+4

## **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **Elemente ale cadrului natural:**

Terenul studiat este situat pe strada Oituz nr 1-3 pe partea nordică, este plan situat la cota de cca.301.50 m față de cota Marii Negre.

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona central-vestică a podisului Transilvaniei,

Zona studiată se încadrează din punct de vedere geologic în unitatea central-vestică al bazinului Transilvaniei . Depresiunea Transilvaniei este o depresiune intramontană.

Cel mai important curs de apă în zona este râul Arieș care prin intermediul afluenților săi locali (Valea Racosa) drenează întreaga rețea hidrografică din regiune. Apa subterană se prezintă ca pânză freatică cu nivel liber și este cantonată în orizontul bazal aluvionar grosier format din bolovanis cu pietris și nisip

### **Seismicitatea :**

Munic. Câmpia Turzii, respectiv perimetrul studiat se află în zona seismică de calcul F având un coeficient sistemic  $K_s=0,08$  ,  $T_c=0,7$  sec, conform normativ P100/2006

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1.CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN existent**

#### Regimul juridic-proprietatea terenurilor

Imobilul este proprietatea S.C. HASIM CONSTRUCT S.R.L. înscris în CF 50225 cu nr. cadastral 50225 în suprafața de 7400 mp pe care sunt edificate 6 corpuri de clădire și anume :

CORP C1 cu destinația pavilion administrativ cu regim de înălțime P+1 cu suprafața construită de 540,3 mp, suprafața desfasurată de 1080,6 mp compus din :

-la parter: 2 casa scarii, coridor, 1 hol, 13 birouri, 1 incapere, caserie, incapere centrala telefonica, 1 incapere club, 1 laborator foto, 2 grupuri sociale

-la etaj 1: 1 casa scarii, 1 coridor, 14 birouri, 1 magazie, 2 incaperi, oficiu, 2 grupuri sanitare, 2 balcoane

CORP C2 cu destinatia bordei alimente, cladire semiingropata cu suprafata construita de 147 mp, suprafata desfasurata de 147 mp compus din :

-la parter: 1 hol cu acces, 3 incaperi depozite

CORP C3 cu destinatia cabina ( cladire comerciala) cu regim de inaltime P, cu suprafata construita de 546,1 mp, suprafata desfasurata de 546,1 mp compus din :

-la parter: 2 holuri, 1 incapere chiosc, 1 incapere sala mese , 1 bucatarie , 1 spalator, 1 sala protocol, 1 sala preparare , 1 camera de alimente , 1 vestibul, 1 incapere punct termic, 2 magazine alimente, 1 birou, 3 grupuri sociale

CORP C4 cu destinatia camin nefamilisti cu regim de inaltime P+4 cu suprafata construita de 298,4 mp, suprafata desfasurata de 1492 mp compus din :

-la parter: 1 casa scarii, 1 hol, 1 grup social, 2 incaperi, 2 incaperi arhiva , 1 oficiu, 3 magazine

-la etaj 1: 1 casa scarii, 1 hol, 1 grup social cu 2 incaperi , 5 incaperi dormitoare, 1 oficiu cu hol, 2 incaperi

-la etaj 2, 3,4 - idem etaj 1

CORP C5 cu destinatia camin nefamilisti cu regim de inaltime P+4 cu suprafata construita de 298,3 mp, suprafata desfasurata de 1491,5 mp compus din :

-la parter: 1 casa scarii, 1 hol, 1 grup social cu 2 incaperi , 2 incaperi arhiva , 1 oficiu, 3 magazine

-la etaj 1: 1 casa scarii, 1 hol, 1 grup social cu 2 incaperi , 5 incaperi dormitoare, 1 oficiu cu hol, 2 incaperi

-la etaj 2, 3,4 - idem etaj 1

CORP C6 cu destinatia punct termic cu regim de inaltime P cu suprafata construita de 25 mp, suprafata desfasurata de 25 mp compus din :

-la parter: 1 incapere

Analiza critica a situatiei existente : Amplasamentul studiat este cuprins intre incinta liceului Victor Ungureanu, str. Tarnavelor si str. Nicolae Titulescu.

Incinta are un front la strada N. Titulescu de 84,38 m, pe o adancime de 100,99 m, un front la strada Tarnavelor de 102,15 m pe o adancime de 63,54 m. Are o suprafata totala de 7400 mp.

Cladirile care au destinatii anexe si au un grad de uzura avansat, se propun pentru desfiintare.

#### Evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor:

Incinta a functionat ca institutie si servicii publice prestate de ACSA ( firma de constructii) si locuire de tip camine de nefamilisti.

Cladirile cu uzura avansata se vor desfiinta iar celelalte vor fi renovate, modernizate si/sau mansardate.

#### Propuneri de diminuare / eliminare a disfunctionalitatilor, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

In baza autorizatiei de desfiintare se vor desfiinta cladirile parazitare.

Prin elaborarea studiului urbanistic zona cu locuire tip camine de nefamilisti se modifica cu functiunea dominanta locuinte colective. Mentionam ca zona se invecineaza cu locuinte individuale in zona de SV, Zona de invatamant in partea de NE, Zona mixta in partea de SE, asadar este compatibila cu zonele invecinate.

La parterul cladirilor pot functiona spatii comerciale.

Pozitia zonei si amenajarile efectuate creaza premisele unei dezvoltari a zonei privind fondul de locuinte, pe terenuri situate deja in intravilan, fara ocuparea altor terenuri agricole, cu beneficii in ceea ce priveste dezvoltarea economica a localitatii.

### **3.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Pe terenul cu nr. cadastral 50225 in suprafata de 7400 mp sunt edificate 6 corpuri de cladire mai sus descrise.

Disfunctiuni : La nivel de UTR : Nu sunt

La nivel de circulatie : Nu sunt. Terenul are acces din 2 strazi publice, str. N. Titulescu si str. Tarnavelor.

La nivelul utilitatilor : Nu sunt. Asigurarea utilitatilor de face prin refacerea bransamentelor existente, avand un grad de uzura avansat.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Zona studiata este situata la intersectia strazilor N Titulescu si Tarnavelor face parte conform PUG-ului din ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE -existente si se intinde pe o suprafata de 7400 mp

Accesul la zona studiata este existent din str. N Titulescu si Tarnavelor, strada cu 2 sensuri de circulatie avand trotuare si utilitati in subteran sau suprateran.

**ECHIPAREA EDILITARA** Amplasamentul dispune de urmatoarele retele de utilitati :

- retea publica de apa potabila
- retea publica de canalizare menajera
- retea publica de gaze naturale
- retea electrica aeriana de 380-220 V,

Constructiile sunt racordate la toate utilitatile.

**Disfunctiuni :** Retelele de utilitati din incinta au o vechime mare, pentru obiectivele propuse aceste retele se vor redimensiona si reface integral.

#### **PROBLEME DE MEDIU**

Dupa desfiintare unitatii economice cu cladiri necorespunzatoare s-a redus semnificativ impactul negativ asupra mediului

Zona rezidentiala propusa cu functiuni complementare, nu are impact negativ asupra vecinatatilor.

Terenul cu destinatia zona verde se va amenaja cu gazon si plantatii de gard viu, arbusti si arbori si se va intretine permanent de locatarii apartamentelor .

### **3.3. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Nevoia de locuinte este in continuare ridicata, dovada si solicitarile de parcelari de terenuri arabile situate in intravilan si in unele cazuri in extravilan, pentru constructii de locuinte noi. Primaria a incurajat si incurajeaza dezvoltarea de zone rezidentiale cu locuinte colective pe zone situate deja in intravilan, fara a ocupa terenuri agricole din extravilan.

### **3.4. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELEBORATE – PREVEDERI ALE PUG :**

Conform PUG -ZONA are destinatia de ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE -existente si se intinde pe o suprafata de 7400 mp

- functinea dominanta : cladiri administrative si camine de nefamilisti
- functiuni complementare: alimentatie publica-cantina si anexe bordei alimente , punct termic.
- regim de inaltime existent : P, P+1, P+4
- Inaltimea la cornisa +12,00 m fata de CTN
- POT max 40%
- CUT maxim 1,2

DISPONIBILITATI DE TEREN : zona in curs de reconfigurare urbanistica.

CARACTERISTICILE FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT IN ZONA

Camine de nefamilisti P+4 , cladire administrativa P+1 , cladire P

Starea cladirilor : buna

ELEMENTE PROTEJATE : nu e cazul

## **4. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE**

### **4.1.PERMISIUNI**

Se pot elibera certificate de urbanism pentru Schimbare de destinatie, compartimentari interioare, supraetajari / mansardari sau anvelopari termice la cladirile existente, desfiintari sau constructii noi conform planului urbanistic elaborat.

Se pot autoriza functiuni complementare locuirii colective respectiv : comert, cladiri administrative, prestari servicii, profesii liberale, birouri, sedii firma, farmacii, cabinete medicale si amenajarile aferente (spatii verzi, loc de joaca, punct gospodaresc).

Funcțiuni interzise: activități poluante, locuințe individuale, anexe gospodărești, garaje

#### 4.2.RESTRICTII

Este interzisă autorizarea activități poluante, anexe gospodărești, depozite de orice fel, ateliere, garaje, șapalatorii auto.

#### 4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul liber se amenajează cu gazon, plantații de gard viu, arbori și arbuști autohtoni.

Zona de parcare propusă se va borda cu gard viu cu înălțimea de cca 1,2 m sau gard viu realizat prin plantații de tuia pitică cu înălțimea de max 2,2 m (partea spre unitatea de învățământ)

Pe zona verde dintre blocurile de locuințe, se vor amenaja locuri de joacă pentru copii.

Fatalele nord-est și sud-vest al corpului C4 și C5 nu au ferestre la camerele de locuit. Toate parcarile se vor amplasa la distanță de minim 5,0 m față de ferestrele camerelor de locuit respectându-se OMS 119.

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism, privind spațiile plantate: Se va planta: minim 1 arbore / 100 mp gazon; minim 1 arbore / 4 locuri de parcare, gard viu de 1,20 metri înălțime în jurul parcarilor”

#### 4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În incintă se propune o alee carosabilă cu acces din str. N. Titulescu și ieșire în strada Tarnavelor cu sens unic și parcuri adiacente. Din strada Tarnavelor se propune o alee cu 2 sensuri până la spațiul comercial propus și care va deservi și punctul gospodăresc. Aleile de incintă vor avea câte un trotuar adiacent cu lățimea minimă de 1,3 m

Punctul gospodăresc se va împrejmuși, va avea platforma impermeabilă cu guri de scurgere racordată la canalizare.

Punctul gospodăresc se va amplasa la distanță de minim 10 m față de locuințe.

#### 4.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI PROPUȘI :

ZONA MIXTA cu FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE care cuprinde întreaga incintă cu suprafața de 7400 mp -proprietate particulară

ZONA DE CIRCULAȚIE PUBLICĂ cuprinde zona strazilor adiacente cu trotuare și zone verzi

##### SUBZONE FUNCTIONALE

| Nr | DENUMIREA                                              | Supraf<br>mp | Procent<br>% | Din care:               | Supraf.<br>mp | %     | INDICI<br>URBANISTICI                                    |
|----|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------|---------------|-------|----------------------------------------------------------|
|    | LOCUINȚE<br>COLECTIVE<br>și funcțiuni<br>complementare | 7400         | 100          | Construcții             | 2220          | 30,00 | POT max:30 %<br>CUT max:1,8<br>H c:+14,70<br>față de CTN |
|    |                                                        |              |              | Alei, parcuri, trotuare | 3160          | 42,70 |                                                          |
|    |                                                        |              |              | Punct gospodăresc       | 41,50         | 0,56  |                                                          |
|    |                                                        |              |              | Zone verzi              | 1978,5        | 26,74 |                                                          |

#### 4.6. BILANT TERITORIAL -INDICI DE CONTROL

**Zona mixta : locuințe colective și funcțiuni complementare comerț și administrative**

- Regim de înălțime :max P+4+M
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,8
- H max cornișă : +14,70 m față de CTN

**Reglementări urbanistice pentru zona studiată în vederea construirii**

**Aliniamentul** este considerat limită de separare între domeniul public și domeniul privat : **nu se modifică**

**Limita alinierii : nu se modifică**

-retragere min. 10,80 m față de aliniament str. N. Titulescu

-retragere min. 3,0 m față de aliniament str. Tarnavelor



#### **Retrageri fata de limitele laterale:**

- min 9,15 m fata de limita nord-est
- min 15,0 m fata de limita nord-vest

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

-imobil teren cu constructii situat in mun. Campia Turzii, str. N. Titulescu, in suprafata de 7400 mp inscris in CF 50225, prevazut cu nr cad. 50225 proprietatea particulara SC HASIM CONSTRUCT SRL

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 pentru fiecare cladire in parte.

Constructiile se realizeaza cu regim maxim de inaltime P+4+M tinandu-se cont de prescriptiile tehnice privind izolarea hidrofula, si adancimea fundatiilor existente / propuse

#### **4.7 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

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

Alimentarea cu energie electrica la tensiune de utilizare a dotarilor si receptoarelor 380/220 V este existenta. Bransamentele pentru fiecare cladire in parte se vor redimensiona.

Pentru iluminatul incintei sud se vor monta corpuri de iluminat montate langa parapetul de beton al imprejmuirilor.

Instalatiile interioare si exterioare se executa in baza proiectelor de specialitate si in baza avizelor de principiu.

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

Racordarea cladirilor propuse se va face cu bransamente subterane din reseaua publica a strazii. si cu aviz din partea furnizorului tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor peste alte retele de utilitati publice existente sau propuse.

Instalatia de gaz va fi executata conform *Normativului in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

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

Alimentarea cu apa potabila este existenta de la reseaua stradale. Bransamentele pentru fiecare cladire in parte se vor redimensiona. Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor altor retele de utilitati publice existente

Instalatia de apa in incinta se executa tip inel in jurul ambelor tronsoane va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

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

Apele uzate menajere se colecteaza prin reseaua proprie de canalizare si deversate la canalizarea publica existenta in incinta.

Apele pluviale conventional curate de platforme si trotuare se vor deversa spre zonele verzi.

Racordurile se vor face prin proiect tehnic si cu aviz din partea Companiei CA Aries tinand cont de subtraversarile sau supratraversarilor altor retele de utilitati publice existente

Instalatia de canalizare in incinta se executa tip inel in jurul ambelor tronsoane si va fi executata conform *Normativelor in vigoare* si in baza proiectelor avizate conform normelor in vigoare.

#### **5. CONCLUZII**

Conform datelor prezentate studiul urbanistic se poate materializa prin grija beneficiarilor.

Intocmit: arh. ZAMBLAU ROMULUS

