

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 32917 / 10.09.2016

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:
DESFINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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. 30.837/25.08.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: DESFINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

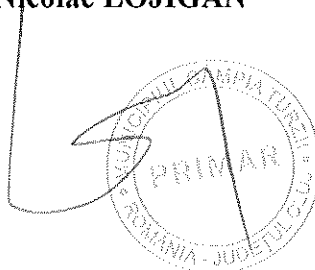
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/28.147/28.08.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

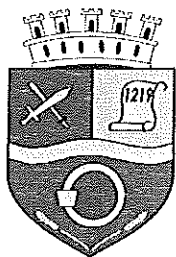
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției:

DESFINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 36919 / 10.09.2026

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
DESFINȚARE CORP C2, C6,
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE,
RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M),
Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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: DESFINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 5/23.052/13.07.2025 și Avizul Arhitectului-șef nr. 6 din 28.08.2026;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data inițierii documentației;

Prevederile art. 582, alin. (1) și art. 76 din Legea 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

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: DESFINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 58464, 58465 și 58466 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 58464, 58465 și 58466 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 28147 din 04.08.2026 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.

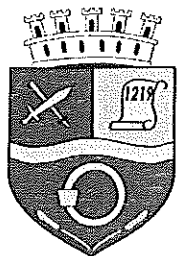
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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. Laminorștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 365002; Fax (+40) 264 365467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 34920 / 10.09.2026

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
DESFIINȚARE CORP C2, C6,
SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE
COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M),
Str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: DESFIINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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 emis Avizul de oportunitate nr. 5/23.052/13.07.2025;
- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 30.837/25.08.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: DESFIINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 6/28.147/28.08.2026 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:

(ISP2)

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public existente și propuse: - administrative, financiar-bancare, cultura, culte, sănătate, asistență socială, învățământ, sport, turism, comerț și servicii, locuințe. - zona conține instituții și servicii de interes public dispersate existente în exteriorul zonei construite protejate.

Funcțiunile complementare admise în zona sunt: - circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parcuri publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară;

Amplasarea clădirilor față de aliniament Se va menține neschimbata amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al străzii, cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă/streasină să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii.

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor / unele față de altele. Se va menține actualul regim de construire continuu sau discontinuu.

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 cladirii masurata la streasina / 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 cladirii masurata la streasina / cornisa.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului maxim admis, in cadrul parcelelor va fi de:

POT = max. 50% pentru constructii si amenajari sportive;

POT = max. 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert;

POT = max. 35% pentru constructii de turism;

POT = max. 25% pentru constructii de invatamant si culte;

POT = max. 20% pentru constructii de sanatate si asistenta sociala; S

unt permise adaugiri avand ca obiect ridicarea nivelului de confort, care nu pot depasi 30 mp suprafata construita la sol.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (regimul maxim de inaltime)

CUT = max. 1,20 pentru constructii administrative, financiar-bancare, cultura, comert, sport, turism (12 m la cornisa / streasina);

CUT = max. 1,00 pentru constructii de invatamant si culte (12 m la cornisa / streasina);

CUT = max. 1,00 pentru constructii de sanatate si asistenta sociala (12 m la cornisa / streasina);

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

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Zone functionale, unitati teritoriale de referinta

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. va fi incadrat in unitatea de referinta ZONA MIXTA

11.2. Zonificarea functionala a zonei studiate cuprinde :

Zona mixta va avea functiunea dominanta de **locuinte colective si**

functiuni complementare : 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

IV PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATIOR

SUBZONE FUNCTIONALE

Nr	DENUMIREA	Supraf mp	Procent %	Din care:	Supraf. mp	%	INDICI URBANISTICI
	LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare	7400	100	Constructii	2220	30,00	POT max:30 % CUT max:1,8 H cornisa:+14,70 fata de CTN
				Alei, parcare, trotuare	3160	42,70	
				Punct gospodaresc	41,50	0,56	
				Zone verzi	1978,5	26,74	

12. Zona mixta cu functiunea dominanta de locuinte colective

12.1.Utilizarea functionala a zonei:

ZONA LOCUINTE COLECTIVE str. N. Titulescu-Tarnavelor cu suprafata de 7400 mp
-functiunea dominanta : locuinte colective.

- funcțiuni complementare: comerț, clădiri administrative, prestări servicii, profesii liberale, birouri, sedii firme, farmacii, cabinete medicale și amenajările aferente alei, parcuri, spații verzi, puncte gospodărești, loc de joacă pentru copii, parcuri autoturisme
- funcțiuni interzise: activități poluante, anexe gospodărești, depozite de orice fel, ateliere, garaje, sală de auto.

ZONA ADIACENTA

- funcțiunea dominantă : circulație publică (străzi, trotuare, spații verzi)
- Pentru funcțiunile enumerate se pot acorda Certificate de urbanism și Autorizații de construire pe baza prezentului P.U.Z. și a regulamentului de construire.
- Condiții de amplasare a construcțiilor și conformare a construcțiilor:

12.2 Aliniamentul este considerat limita de separare între domeniul public și privat. Nu se modifică

Limita alinierii

- retragere min. 10,80 m față de aliniament str. N. Titulescu
- retragere min. 3,0 m față de aliniament str. Tarnavelor

Deoarece prin studiu se configurează o zonă rezidențială cu locuințe colective cu accese și circulații bine determinate se va păstra mobilarea propusă prin PUZ.

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

- 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 mixtă cu funcțiunea dominantă de locuințe colective și funcțiuni complementare

- Regim de înălțime: max P+4+M (6 niveluri)
- P.O.T max = 30 %
- C.U.T max = 1,8
- H max cornișă: +14,70 m față de CTN

13. Cai de comunicație

13.1. Funcțiunea dominantă: străzi cu trotuare

13.2. Reglementări:

- Circulația majoră în zonă este asigurată prin str. N. Titulescu și str. Tarnavelor.
- Terenul în incintă se va sistematiza prin terasamente în așa fel ca accesul în incintă să se facă la nivelul trotuarului existent.
- Aleia carosabilă propusă în partea nord-estică cu sens unic va avea lățime de 3,5 m cu zonă de 22 parcuri adiacente pentru autoturisme, pe partea sud-estică se amenajează zonă de parcare cu 10 locuri, pe partea nord-vestică se amenajează zonă de parcare cu 13 locuri. În interiorul parcelei se propun alei cu lățimea de 5,5 m și parcuri adiacente de 27 locuri. În partea de sud-vest se amenajează o zonă cu parcuri ce deservesc spațiul comercial propus la parterul clădirii.
- Zonele de parcare se execută respectându-se OMS 119/2014, cu modificările ulterioare
- Trotuarele de vor avea lățimea de 1,80 m, 1,50 m, respectiv 1,30m
- Circulația în incintă va fi reglementată la max 20 Km/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 va asigura minim 25% spații verzi.
- Locatarii au sarcina de a întreține spațiile 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. N. Titulescu si Tarnavelor: III cu o 2 benzi de circulatie si trotuare adiacente.
- Categoria alei propuse in incinta: IV- cu latimea de 5,50 m asigurand 2 benzi de 2,75 m si 3,5 m (sens unic) parcare adiacente si trotuare cu latimea de 1,80 m, 1,5 m, 1,3 m
- Aspectul exterior al strazii: carosabilul cu imbracaminte de asfalt
- Modernizarea strazilor cu covor asfaltic, trotuare dalate si zone verzi adiacente se face dupa finalizarea lucrarilor de bransare a cladirilor.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **DESFIINȚARE CORP C2, C6, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CORP C4, C5 din CĂMIN de NEFAMILIȘTI în LOCUINȚE COLECTIVE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE și MANSARDARE (P+4E+M), str. Nicolae TITULESCU, nr. 2C, 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), aplicabil în temeiul art. 582 alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în prima ședință a Consiliului Local, în forma propusă de inițiator.

Arhitect-șef,
ing. Ioana-Simona ONIȘOR

