



S.C. " IAR3 STUDIO" S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

VOLUM 1:

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. – ALIPIRE PARCELE, CONSTRUIRE

LACAS DE CULT, AMENAJARI

EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN,

BRANSAMENTE SI RACORDURI UTILITATI

Mun. Campia Turzii, str. Aurel Vlaicu nr. 80B, nr. cad.

52680; 52678; 57830; 52679; Campia Turzii



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

BORDEROU

Cu piese scrise și desenate la documentația

**PUZ - ALIPIRE PARCELE; CONSTRUIRE LACAS DE CULT,
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI
RACORDURI UTILITATI**

**Mun. Câmpia Turzii, str. Aurel Vlaicu, nr. 80B, CF 52680; 52678; 57830; 52679;
jud. Cluj**

PIESE SCRISE

- Cerere
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Avize cerute prin certificatul de urbanism
- Memoriu de specialitate si R.L.U.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| • Plan de încadrare în zonă | U 01 |
| • Plan de încadrare în zonă ortofoto | U 02 |
| • Plan de încadrare în PUG | U 03 |
| • Plan de situație – Situatia existenta | U 04 |
| • Plan de situație – Situatia juridical existent | U 05 |
| • Plan Reglementari Urbane | U 06 |
| • Plan Mobilizare urbana | U 07 |
| • Plan situație juridica propus | U 08 |
| • Plan echipare tehnico edilitara | U 09 |
| • Ilustrari urbane | U 10 |

Întocmit:
arh. Robert Iozsa

Turda, aprilie, 2026



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

VOLUMUL I

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere adocumentatiei

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„PUZ - ALIPIRE PARCELE; CONSTRUIRE LACAS DE CULT,
AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE SI
RACORDURI UTILITATI**

Amplasament: Mun. Câmpia Turzii, str. Aurel Vlaicu, nr. 80B, CF 52680; 52678; 57830; 52679; jud. Cluj

Beneficiari: ORGANIZATIA RELIGIOASA “MARTORII LUI IEHOVA”
Mun. Bucuresti, Sector 2, strada Teleajen, nr. 84.

Proiectantul general: **S.C. IAR3 STUDIO S.R.L.**
Municipiul Turda, Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26 C, jud. Cluj

Data elaborării : aprilie, 2026

Proiect: nr. 153/2025

1.2. Obiectul lucrarii: P.U.Z.

Solicitări ale temei program: tema program propune : „**PUZ pentru alipire parcele teren, construire lacas de cult, amenajari exterioare, împrejmuire teren, bransamente si racorduri utilități**”, situat in intravilanul municipiului Câmpia Turzii si este domeniu privat, conform extraselor de carte funciara nr. 52678, 52679, 52680 si 57830, conform PUG municipiului Câmpia Turzii imobilul se afla partial in zona LFC- de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCM5 – locuintelor colective si functiuni complementare situate in exteriorul zonei construite protejate si partial in zona CC – cailor de comunicatie si constructii aferente, subzona CC1 – cai de comunicatie rutiera, fiind proprietate privata.

Scopul fundamentarii documentatiei solicitate de catre ORGANIZATIA RELIGIOASA “MARTORII LUI IEHOVA” consta in **elaborare PUZ pentru alipire parcele teren, construire lacas de cult, amenajari exterioare, împrejmuire teren, bransamente si racorduri utilități**.

Zona studiata are o suprafata de 2.497,08 mp pentru care a fost emis Avizul de oportunitate nr. 6/19.05.2025 pentru elaborare PUZ - alipire parcele teren, construire lacas de cult, amenajari exterioare, împrejmuire teren, bransamente si racorduri utilități.



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

Terenul se afla in intravilanul municipiului Câmpia Turzii si este domeniu privat, conform extraselor de carte funciara nr. 52678, 52679, 52680 si 57830 Câmpia Turzii, avand ca proprietar Organizatia Religioasa Martorii lui Iehova. Parcela studiata are o suprafata totala de 2.497,08 mp., avand categoria de folosinta curti constructii.

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Florilor pe latura nordica si vestica a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

- Documentația pentru Certificatul de Urbanism nr. 37 din 27.02.2025
- PUG Municipiul Campia Turzii
- Documentație topografică.
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Din punct de vedere fizico – geografic, municipiul Câmpia Turzii este așezat în partea de sud-est a județului Cluj, în imediata apropiere a malului drept al râului Arieș și prin amplasarea sa este un nod de căi terestre de comunicație. Astfel, drumul național 15 leagă municipiul Câmpia Turzii de municipiile Turda (10 km), Cluj – Napoca (40 km) și Târgu Mureș (65 km). De asemenea, localitatea noastră este străbătută de drumul european E 60, drum care asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, facilitând în același timp accesul la cele două aeroporturi internaționale, Cluj – Napoca și Târgu Mureș. Din anul 2005 s-a început construcția autostrăzii Brașov – Oradea ce va trece prin partea de sud a municipiului. În partea de SE a orașului se află Baza 71 Aeriană “Gen. Emanoil Ionescu”.

Magistrala de căi ferate București-Oradea-Episcopia Bihorului trece prin localitate și asigură legătura cu celelalte localități din țară și străinătate, iar stația CFR a municipiului este una dintre cele mai cunoscute din Transilvania.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Câmpia Turzii si este domeniu privat, conform extraselor de carte funciara nr. 52678, 52679, 52680 si 57830 Campia Turzii, fiind in proprietatea Organizatiei Religioase Martorii lui Iehova, având categoria de folosință – curti constructii, în suprafața de 2.497,08 mp

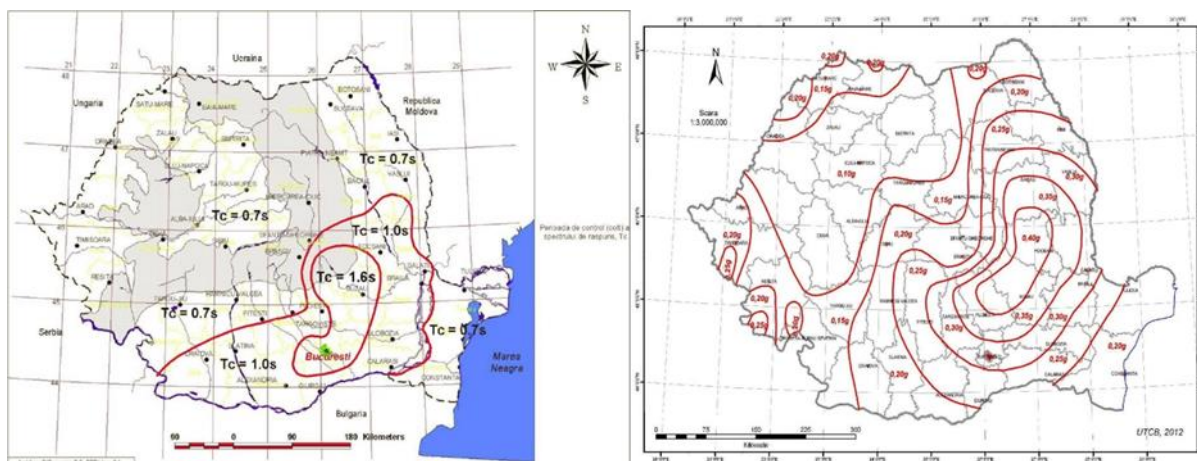
Prin PUG-ul municipiului Câmpia Turzii imobilul se afla partial in zona LFC- de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCM5 – locuintelor colective si functiuni complementare situate in exteriorul zonei construite protejate si partial in zona CC – cailor de comunicatie si constructii aferente, subzona CC1 – cai de comunicatie rutiera

2.2.2. Proprietari asupra imobilului

Terenul studiat inscris in C.F. nr. 52678, 52679, 52680 si 57830 Campia Turzii, fiind in proprietatea Organizatiei Religioase Martorii lui Iehova are suprafata studiata prin PUZ de 2.497,08 mp.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date privind zonarea seismică. Pe harta zonării seismice a teritoriului României teritoriul studiat este încadrat arealelor cu risc seismic foarte scăzut. Conform codului de proiectare seismică P 100-1/2013, pentru zona studiată, valoarea de vârf a accelerației pentru evenimente seismice având IMR (intervalul mediu de recurență)=225 ani și 20% posibilitate de depășire în 50 ani, are valoarea $a_g=0,10g$, iar perioada de control (colt) T_c a spectrelor de răspuns este $T_c=0,7$ s

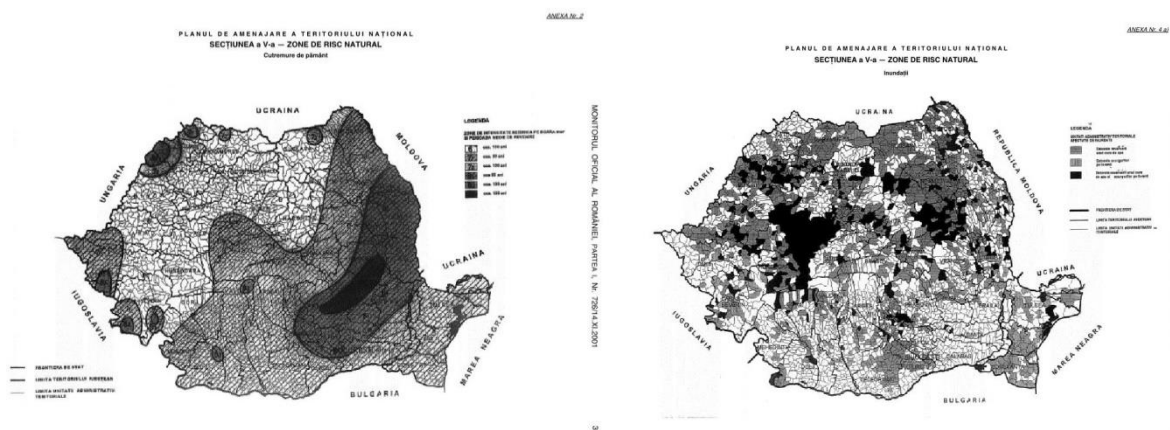


Adâncimea de îngheț și date climatice generale. Municipiul Câmpia Turzii este situat într-o zonă în care adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054/77, este de $-0,80 - 0,90$ m.

În conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/22.10.2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: Zone de risc natural.

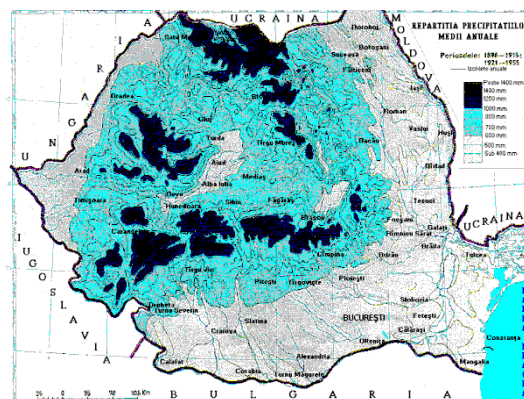
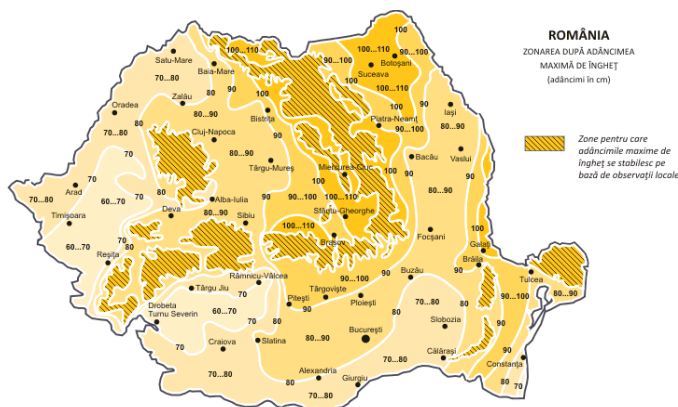
Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru, Municipiul Câmpia Turzii se încadrează în zona cu:

- risc redus de producere a unor cutremure de pământ de mare intensitate;
- risc de inundații datorat revărsării apelor unui râu-inexistent; risc de alunecări primare sau reactivitate – redus-moderat.



Pentru zona amplasamentului studiat considerăm risc redus de producere a

unor cutremure, risc inexistent de producere de inundații și risc moderat de alunecări primare/reactivări.



Date geologice generale. Sub raport geologic, zona studiată are în baza un fundament cristalin, peste care s-a depus o stivă de formațiuni sedimentare neozoice. Pentru zona de lunca, subasamentul este alcătuit din depuneri marnoase cu intercalații de plăci gresificate de vârstă miocenă. Depozitele aluvionare includ pietre, nisip mediu și grosier, bolovăniș, intercalații de maluri și depuneri aluvionare recente.

Structura petrografică a teraselor include nisip, pietriș și lut. Roca de bază o constituie depozitele aluvionare holocene – pietrișuri și nisipuri peste care parazitează depozite de nisip prăfos și argile/argile prăfoase.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic, climatic. Din punct de vedere geomorfologic municipiul Câmpia Turzii este situat în depresiunea de contact Turda-Câmpia Turzii. Vatra orașului este așezată la o altitudine ce variază între 300 și 305 metri deasupra nivelului mării, pe zona de lunca de pe partea dreaptă a Arieșului, cu excepția micului cartier „Arieșul”, situat pe malul stâng al râului, pe câmpul mărginit la est de brâul dealurilor Vișoarei și la sud-vest dominat de dealurile Călărașului.

Istoricul amplasamentului. Terenul din amplasament este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, în zona de sud a localității, parcela este încadrată la nord și vest de locuințe individuale și spre sud și est de locuințe colective.

Condiții referitoare la vecinătățile lucrării. În zona amplasamentului studiat pe latura de Nordica și Nord-Vestică – strada Florilor, pe latura Estică – imobile locuințe colective și strada Aurel Vlaicu, pe latura Sudică proprietăți private cu construcții.

2.4. Circulația

Accesul în zona studiată se poate realiza de pe strada Florilor pe latura nordică și vestică a amplasamentului.

Traficul din zonă este de o intensitate medie.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este înscris în extrasele de carte funciara nr. 52678, 52679, 52680 și 57830 Câmpia Turzii, având suprafața de 2.497,08 mp.

Caracteristica funcțiunilor ce ocupă zona studiată este de „funcțiunea dominantă-locuie și mixtă”



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

În zonă exista servicii, pe latura nordica a str. Florilor – UTR ISP2 si pe latura estica a str. Aurel Vlaicu – ISP2. .

Pe terenul studiat nu exista edificate constructii.

Vecinatati: la Nord si Vest : strada Florilor

la Sud – proprietati private

la Est – blocuri de locuinte si strada Aurel Vlaicu

Indici teritoriali existenti parcele nr. cad. 52678, 52679, 52680 si 57830:

S teren conform CF 52678 =909,00 mp

S teren conform CF 52679 =150,00 mp

S teren conform CF 52680 =250,00 mp

S teren conform CF 57830 =1.189,00 mp

S. totală teren în urma alipirii: 2.497,08 mp

S constr. existentă = 0,00 mp

S desf. existentă = 0,00 mp

Regim de înălțime existent: -

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T.=(Sc/St)= 0,00/2.497,08%=0,00%

Coeficientul de utilizare al terenului

C.U.T. =(Sd/St)= 0,00/2.497,08= 0,00

Indici teritoriali existenti zona studiata prin PUZ:

S studiata prin PUZ = 2.497,08 mp

S. totală teren în urma alipirii: 2.497,08 mp

S minima parcela – 1000 mp

P.O.T. existent – 0 %

C.U.T. existent – 0

Regim de inaltime: -

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. max = (Sc/St)% = 0,00%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. max = 0,00

Suprafata studiata prin PUZ – 2.497,08 mp

În zonă exista servicii, pe latura nordica a str. Florilor – UTR ISP2 si pe latura estica a str. Aurel Vlaicu – ISP2.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor orasenesti.

Modul de asigurare a utilitatilor: alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale se realizeaza de la rețeaua stradala; evacuarea apelor uzate menajere se realizeaza in rețeaua existenta, rețele de energie electrică, gaz, telecomunicatii, in imediata apropiere.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata in care se propune a fi implementat obiectivul este zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate normele de protectia mediului in conformitate cu legea protectiei mediului nr. 137/95.

Activitatile propuse sunt compatibile si nu ridica probleme deosebite de mediu.



2.8. Opțiuni ale populației

Atât populația din zonă cât și administrația publică locală încurajează politica de dezvoltare în concordanță cu standardele Uniunii Europene, în zona existând mai multe proiecte în derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona studiată are o suprafață de 2.497,08 mp. Terenul este situat în intravilanul municipiului Campia Turzii având destinația de zonă pentru locuințe și mixtă și funcțiuni complementare. Folosința actuală – curți construcții. Conform avizului de oportunitate nr. 6 din 19.05.2025 teritoriul studiat se află în UTR ISP3 - subzona institutii și servicii de interes public propuse.

Descrierea investiției :

Se propune alipirea parcelor din zona studiată în suprafața totală de 2.497,08 mp în scopul construirii unui lacas de cult, fără a se afecta funcțiunea de bază a zonei (zonă locuințe și funcțiuni complementare).

Se propune amenajare zonelor de acces pietonal și auto de pe stada Florilor situată pe latura nordică și vestică a amplasamentului, amenajări exterioare și împrejmuirea terenului.

Se vor respecta caracteristicile tehnice și indicii teritoriali prezenți în zonă.

P.O.T. max = 25%; C.U.T. max = 1,00

Accesul în zona studiată se poate realiza de pe stada Florilor situată pe latura nordică și vestică a amplasamentului.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul din zona studiată are o suprafață plană, condițiile de fundare fiind bune.

- Se vor amenaja spații verzi și locuri de parcare în interiorul incintei.
- Se va face împrejmuirea pe toate laturile

3.3. Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se poate realiza de pe stada Florilor situată pe latura nordică și vestică a amplasamentului.

3.4. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor orășenești.

Modul de asigurare a utilitatilor: alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale se realizează de la rețeaua strădală; evacuarea apelor uzate menajere se realizează în rețeaua existentă.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

- principalele funcțiuni propuse ale zonei: funcțiuni mixte
- Zona studiată de PUZ = 2.497,08 mp

Extras C.F. nr. 52678, 52679, 52680 și 57830 Campia Turzii, fiind în proprietatea Organizației Religioase Martorii lui Iehova



S.C. “ IAR3 STUDIO” S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

zona UTR ISP3 – subzona institutii si servicii de interes public propuse.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):

UTR propus: ISP3

P.O.T. propus: max 25%

C.U.T. propus: max 1,00

- principalele functiuni propuse ale zonei vor fi: -zona mixta: UTR ISP3 - subzona institutii si servicii de interes public propuse
- zona studiata prin PUZ are o suprafata de 2.497,08 mp.
- conform extrase CF nr 52678, 52679, 52680 si 57830 zona studiata are o suprafata de 2.497,08 mp. Terenul este situat in intravilanul municipiul Campia Turzii avand destinatia de – curti constructii.

Indici teritoriali propusi parcele nr. cad. 52678, 52679, 52680 si 57830:

S teren conform CF 52678 =909,00 mp

S teren conform CF 52679 =150,00 mp

S teren conform CF 52680 =250,00 mp

S teren conform CF 57830 =1.189,00 mp

S. totala teren in urma alipirii: 2.497,08 mp

S alei pietonale = 120,31 mp = 4,82 %

S alei semi-pietonale = 597,94 mp = 23,95 %

S parcare = 356,50 mp = 14,28 %

S spatiu verde = 1.064,84 mp = 42,64 %

S constr. constructie propusa= 357,50 mp

S desf. constructie propusa= 357,50 mp

Regim de inaltime: P

$P.O.T. = (S_c / S_t) = 357,50 / 2.497,08 \% = 14,32 \%$

$C.U.T. = (S_d / S_t) = 357,50 / 2.497,08 = 0,14$

Indici teritoriali propusi zona studiata prin PUZ:

UTR propus: ISP3

P.O.T. propus: max 25%

C.U.T. propus: max 1,00

Regim maxim de inaltime: P



BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Zone funcționale	mp	%
Zona studiată PUZ	2.497,08	100
S. construită propusă	357,50	14,32
S. construită desfasurată propusă	357,50	-
S alei pietonale	120,31	4,82
S alei semi-pietonale	597,94	23,95
S parcare	356,50	14,28
S spațiu verde	1.064,84	42,64
POT zona studiată	14,32 %	-
CUT zona studiată	0,14	-
POT max teren =	25 %	
CUT max teren =	1,00	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

-stadiul echipării edilitare a zonei este caracteristic zonelor orasenesti , cu rețele de transport energie electrică, rețea de apă, gaz.

-investitia propusa se va racorda la rețeaua de apă-canal, se va bransa la rețeaua electrica existenta in zona, la rețeaua de gaz.

3.7. Protecția mediului

Investiția propusă este în conformitate cu legislația de mediu a Uniunii Europene și prin realizarea acesteia, obiectivul va fi în concordanță cu legislația de mediu a Uniunii Europene.

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv și se vor transporta la rampa de deșeuri a localității.

Din analiza situației existente se constata ca sunt respectate normele de protecția mediului in conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95.

Activitățile propuse sunt compatibile si nu ridica probleme deosebite de mediu.

3.8. Consecințe economice și sociale

Investitia propusa contribuie la dezvoltarea economica a localitatii, alaturi de celelate investitii din zona.

3.9. Categoriile de costuri ce vor intra in atributia beneficiarului sunt :

- amenajare si intretinere accese
- toate amenajarile si echipamentele necesare investitiei amplasate in interiorul parcelei
- cheltuieli de proiectare, avizare, organizare de santier, etc ale obiectivului propus
- cheltuieli aferente constructiilor propuse, etc.

3.10. Obiective de utilitate publică

Obiectivul general al proiectului îl constituie nevoile actuale din teritoriu, precum și dezvoltarea continua a municipiului Campia Turzii, necesitatea îmbunătățirii infrastructurii, prin construirea de noi imobile reprezentative, împreună cu funcțiunile conexe necesare, care să răspundă standardelor și cerințelor actuale de calitate.



S.C. "IAR3 STUDIO" S.R.L.
J2020003491128, C.U.I. 43247609
Piata 1 Decembrie 1918, nr. 26C, TURDA, Jud. CLUJ
Tel : 0754950597, 0744366776, 0728072806
Email: iar3studio@gmail.com

4. CONCLUZII

Obiectivul propus este în beneficiul localității, contribuind la dezvoltarea durabilă a zonei.

Coordonator urbanism
arh. Iulian Diaconescu



Întocmit:
arh. Robert Iozsa

