

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 58041 / 16.10.2026

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

- Inițiator: S.C. RALSTAR DISTRIBUTION S.R.L.
 - 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. 29.076/11.08.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 7/21312/28.08.2026 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

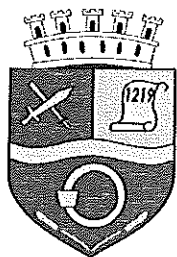
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, 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. 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. 50081 / 16.10.2026

Nesecret, ex. ____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea:
CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE
str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, 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: **CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE**, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 1/8563/26.03.2026 și Avizul Arhitectului-șef nr. 7 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: **CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE**, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenul înscris în CF nr. 50081 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 50081 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 21312 din 10.06.2026 care se află la Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcției Arhitect Șef și care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

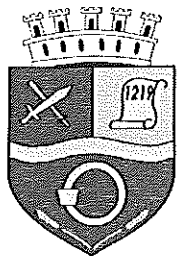
Art.2-Se stabilește perioada de valabilitate a documentației de cinci ani de la aprobare.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 38045 / 16.10.2026

Nesecret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE

str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE**, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, 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. 29.076/11.08.2026 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea:

CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 7/21312/28.08.2026 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:

Parțial:

- 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.

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.

Și Parțial:

- UTR ZM Functiunea dominanta a zonei este de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar / nealimentar / en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate).

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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. Retragera fata de aliniament va fi de min. 6 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor / unele fata de altele

Distanta minima fata de limitele laterale si posterioara este egala cu 1/2 din inaltimea masurata la stresina / cornisa.

Amplasarea constructiilor unele fata de altele in interiorul parcelei se va face respectand o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, $D = H$. Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea naturala a unor incaperi care impun iluminare naturala. Distanta dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

- POT = max. 40% pt. constructii administrative, financiar-bancare, comert;
- POT = max. 35% pentru constructii de turism;
- POT = max. 65% pentru constructii industriale / de depozitare;

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

CUT = max. 1,30 (h max. = 12 m la stresina)

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

III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

11.1. Teritoriului studiat in prezentul P.U.Z. este situat in unitatea de referinta LFCm2 si ZM

11.2. Amplasamentul cuprinde o singura zona functionala care cuprinde :

- Zona construita : maxim max 40%
- Aleii, parcuri si trotuare : maxim 40%
- Zona verde, gradina : minim 20%

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

1. CARACTERUL ZONEI

1.1. Conditionari generale

Zona studiata apartine partial in unitatea teritoriala LFC- zona de locuinte si functiuni complementare, subzona LFCm2 subzona locuintelor cu regim mic de inaltime si functiuni complementare existente, si partial apartine in unitatea teritoriala ZM
Deoarece zona situata la nord de strada Laminoristilor este in proportie de 95% zona mixta sau industriala, propunem ca intreaga parcela sa apartina zonei mixte.
Parcela propusa pentru constructii de birouri va avea acces independenta si va fi racordata 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 cladire propusa se creaza o zona de circulatie carosabila cu latimea de 5,5 m.

2.UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1 Utilizari admise

FUNCTIONEA DOMINANTA se va pastra functiunea dominanta a zonei mixte conform PUG, respectiv:

de unitati industriale / de depozitare nepoluante si de institutii si servicii publice (comert alimentar/ nealimentar/ en-gros, birouri, alimentatie publica, turism, sport, sanatate). Functiunile complementare admise in zona sunt: circulatie pietonala si carosabila; parcuri, garaje; spatii verzi; constructii si amenajari de echipare edilitara.

Utilizări permise: toate tipurile de construcții si amenajari care corespund funcțiunii zonei si indeplinesc condițiile prezentului regulament.

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, parcuri, 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.

2.3 Utilizari interzise :

Unitati de invatamant preșcolar, școlar si gimnazial, servicii publice sau de interes general si spatii pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu, unitati productive poluante, sau incomode prin traficul generat; unitati agro-zootehnice; abatoare; construcții provizorii de orice natura; depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

3.1 Caracteristici ale parcelelor

Parcela are o suprafață de 2500 mp

Pot fi dezmembrate sau alipite fără întocmirea unui nou studiu dar parcela nou creată să nu fie mai mică de 1000 mp.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- **Aliniamentul** este considerat limita de separare între domeniul public sau privat (străzi) și terenul pentru construcții (limita la stradă) Nu sunt necesare cedări din proprietate particulară în proprietatea domeniului public pentru circulație.

- Limita alinierii

-retragere min. 5,0 m față de aliniament

- Nu se accepta ieșiri ale soclului împrejuririi 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 15,0 m față de limita posterioară

Retrageri față de limitele laterale

-min 0,6 m față de limita laterală est

-min 5,5 m față de limita laterală vest

Se va respecta prevederile codului civil referitor la vizibilitatea spre o proprietate învecinată

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

-Distanța între clădirile principale pe parcelă -minim 6 m

-Anexele de tip garaje se execută independent de clădirea principală

3.5 Condiții de acces și circulații

-Acces la parcelă pe latura S

-Accesul auto și alea carosabilă în incintă se realizează lateral de aceeași parte a construcțiilor.

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

Strada Laminoristilor este o stradă existentă asfaltată cu 2 sensuri de circulație, acostamente adiacente și parțial trotuare și rigole ape pluviale. La intersecția cu străzile principale (vezi str. Laminoristilor spre parcul industrial sunt prevăzute benzi de stocare).

Între acostament și aliniament există o zonă liberă de cca 2,4 m lățime unde se poate amenaja trotuarul.

Accesul principal la parcelă se face din strada Laminoristilor.

Pentru accesul la clădiri se propune o alee cu 2 benzi de circulație cu lățimea totală de 5,5 m și cu o zonă de întoarcere la capăt.

Pentru reglementarea circulației nu este necesară trecerea unor terenuri din proprietate particulară în proprietatea domeniului public.

Caile 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.

Aleea din incintă va avea strat de uzură covor asfaltic sau beton rutier, și zone verzi adiacente lucrărilor ce se execută după finalizarea lucrărilor de bransare a clădirilor.

3.6. Stationarea vehiculelor

-Este interzis stationarea autovehiculelor pe zona aleii carosabile

-Parcarea autoturismelor și utilităților este obligatorie să se facă în incintă.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor

- Regimul de inaltime : maxim 3 niveluri
- Inaltimea la cornisa maxim 12 m fata de CTN.

3.8. Aspect exterior al constructiilor

-Constructiile vor avea o arhitectura simpla urbana, inscrisa tendintelor actuale, cu precadere de compozitie volumetrica si mai putin de desen de fatada, moderna sa reflecteze functiunea ce o poarta, cu utilizarea materialelor autohtone durabile, fara folosirea azbocimentului.

3.9. Conditii de echipare edilitara

-Exista conditii de racordare la toate retele publice.
-Este obligatoriu racordarea cladirilor la retelele de apa si canalizare. Racordarea se face prin bransare subterana la retelele publice.

-Racordarea la retelele de energie electrica sau gaze naturale se face prin bransare subterane, dar se poate opta si pentru energie neconventionala-panouri fotovoltaice si pompe de caldura.

3.10. Spatii verzi

- Locatarii au sarcina de a intretine spatiile verzi.
- Suprafata de spatii verzi si garadina -minim 20%
- Zona verde se amenajeaza cu gazon, gard viu si alte specii de arbori, arbusti sau pomi fructiferi autohtoni.

3.11. Imprejmuiri

- Se vor respecta reglementarile din regulamentul general cu completarile ulterioare
- Imprejmuirile se vor realiza din garduri cu parapet intre 0-1,5 m si panouri transparente la strada, cu inaltimea de max 2,2 m. Intre proprietati se pot executa si garduri cu panouri pline fara a depasi inaltimea de 2,2 m.

2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Procentul de ocupare al terenului: max 40%

4.2 Coeficientul de utilizare al terenului: max 1,2

5. POSIBILITĂȚI DE MODIFICARE

-Se pot realiza alipiri si parcelari in limitele regulamentului actual fara intocmirea altui studiu, dar parcela sa nu fie mai mica de 1000 mp.

- Pentru depasirea procentului de ocupare a terenului sau a coeficientului de utilizare se va intocmi un studiu suplimentar.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției

PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE CLĂDIRE de BIROURI și GARAJE**, str. LAMINORIȘTILOR, nr. 250, 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-Şef,
Ing. Ioana-Simona ONIŞOR



