ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8444 / 5.02.2025

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentaţiei PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURȚI CONSTRUCȚII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Iniţiatori: RADU Camelia-Teodora
Proiectant: S.C. DARHCAD PROIECT S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Daniela-Adriana DUMITRIU
arăt urmatoarele:

- s-a elaborat RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 39006/21.11.2024 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURȚI CONSTRUCȚII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 1/11.02.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentaţiei în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism Câmpia Turzii.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiţiei **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURȚI CONSTRUCȚII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Faţă de cele menţionate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbatere şi **aprobare**/respingere prezentul Proiect de Hotărâre, **în şedinţa ordinară din luna _____2025.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8145 / 15.02.2025

Nesecret, ex. __

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: "CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII"
str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Pentru sedinţa ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna _____ 2025

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 LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reţinând Avizul de oportunitate nr. 7/23.492/30.08.2024 şi Avizul Arhitectului-şef nr. 1 din 11.02.2025;

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) şi 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 LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenl înscris în CF nr. 50689 Câmpia Turzii sub nr. cadastral 50689 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentaţiei înregistrate sub nr. 33.208 din 15.10.2024 care se află la Compartimentul Urbanism şi Amenajarea Teritoriului din cadrul Direcţiei Arhitect Şef şi care este parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2-Se stabileşte perioada de valabilitate a documentaţiei de cinci ani de la aprobare.

Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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

INIŢIATOR PRIMAR,
Dorin Nicolae LOJIGAN

AVIZAT SECRETAR GENERAL,
Nicolae ŞTEFAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8147 / 503.2025

Neseeret, ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentaţiei de urbanism P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII"
str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____/_____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII,** str. TEILOR, nr. 39E, 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 ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 39006/21.11.2024 cu privire la PUZ şi RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;
- s-a emis AVIZ FAVORABIL nr. 1/11.02.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentaţiei în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism Câmpia Turzii.
- prin prezenta documentaţie, se stabilesc reguli pentru modalitatea de ocupare a unei suprafeţe de teren la cerinţele standardelor de viaţă şi locuire;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:
Terenurile din zona studiată au fost parcelate in urmatoarele tipuri de loturi :
*lotul F1, cu caracteristicile :
-amplasat la strada Teilor, in extremitatea sud-estica a terenului
-forma dreptunghiulara cu front la strada de 20,5 m si adancime de 66 m
-suprafata lotului = 1283 mp destinat unei locuinte izolate
-in perspectiva, pe acest lot se poate amplasa o a doua locuinta individuala (in partea sa posterioara)
*loturile de tip (F2 si P3), cu caracteristicile :
-amplasate in spatele terenului destinat dotarii comerciale
-forma dreptunghiulara cu front la strada de 18,5 m si adâncime de 35 m
-suprafata loturilor : 1322 mp
-destinate locuintelor izolate
*loturile de tip A (de la A1 la A6) cu caracteristicile :
-amplasate de-a lungul limitei sud-estice a terenului

-forma dreptunghiulara cu front la strada de 16 m si adancimea de 25 m suprafata loturilor : aproximativ 400 mp, total 2445 mp
-destinate locuintelor izolate
*loturile de tip C (de la C1 la C4) cu caracteristicile :
-amplasate de-a lungul limitei estice a terenului
-forma de paralelogram cu front la strada de 16 m si adancimea du 25 m, pentru loturile C1, C2, C3 si lungimea de 16 m si adancimea de 30,5 m pentru lotul C4
-suprafata loturilor : aproximativ 400 mp total 1788 mp
-destinate locuintelor izolate
*loturile de tip E (de la E1 la E3) cu caracteristicile :
-amplasate de-a lungul limitei nordice si nord-vestice a terenului
-forma trapezoidala cu dimensiunile : lotul E1- front 15 m, adancime 25m ; lotul E2 -front 13 m, adancime 25 m ; lotul E3 -front 16m, adancime 25m total suprafata 1233 mp
-destinate locuintelor izolate
*loturile de tip D (de la D1 la D2) cu caracteristicile :
-amplasate de-a lungul limitei nordice si nord-vestice a terenului
-forma trapezoidala cu dimensiunile : lotul D1- front 15 m, adancime 25m ; lotul D2 -front 13 m, adancime 25 m suprafata totala 900 mp
-destinate locuintelor izolate
*lotul de tip B, cu caracteristicile :
-amplasate in insula generata de bucla circulatiei carosabile
-forma trapezoidala cu latime 6,6 m si adancime maxima de 27m pentru lotul F5
-forma creionata de traseul circulatiei auto, cu adancimea maxima de 27m si latimea maxima de 15 m
-suprafata lotului : de 1480 mp suprafata exclusiv pentru locuintele colective , fara trotuare si carosabil
-destinate locuintelor colective, respectiv apartamente de 2 si 3 camere in sistem duplex insiruit. Pe veiticala compunerea va fi apartamentul duplex (cu scara interioara) de 3 camere la parter cu acces direct si sus apartamentul duplex (cu scara inteteriora) de 2 camere paritial mansardat astfel regimul de inaltime al blocului de apartamente propus /a fi de S+P+2+M. care se compune ca element dominant fara de ansamblul de case propus fara sa fie agresiv mai ales ca va fi acoperit tot cu sarpanta.
*lotul G cu caracteristicile :
-amplasat adiacent strazii Teilor intre lotul A si accesul carosabil pe terenul
studiat
-forma dreptunghiulara, cu front la strada de 37 m si adancime de 15 m
-suprafata lotului : 555 mp
-destinat unei mici dotari comerciale
***terenul J, cu caracteristicile :**
-amplasat la frantura dintre limita sud-estica si cea estica a terenufui
-forma de evantai cu suprafata de 518 mp
-destinat amenajarii unui teren de joaca pentru copii
4.4.Regulament de mobilare a loturiior
a)Caracterul zonei
-zona de locuinte individuale in regim de construire izolat si insiruit
b)Utilizari admise
-locuinte individuale cu maximum P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau P+2+M pentru bloc de locuinte colective.
-constructii anexe cu caracter ambiental : mobilier urban, pavilioane de gradina,
piscine
-spatii pentru agrement: joc de copii, scuaruri
c)Utilizari admise cu conditionari
- functiuni comerciale si servicii profesionale pe parter, care nu depasesc 200 mp arie desfasurata, nu genereaza transporturi grele si sunt pozitionate astfel incat sa nu deranjeze zona de locuit
d)Utilizari interzise
-functiuni comerciale sau servicii profesionale care depasesc 200 mp arie desfasurata, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22 00 , produc poluare
-anexe gospodaresti de cresterea a animalelor pentru productie si subzistenta

-activitati productive poluante sau cu risc de poluare
-depozitare en gros si de materiale refolosibile
-depozitarea si vanzarea substantelor inflamabile sau toxice
-lucrari de terasament care sa afecteze amenajarile si constructiile de pe terenurile adiacente
-orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe terenurile vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

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

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli de amplasare şi retageri minime obligatorii

CORPUL LOCUINTA UNIFAMILIALA C2 se amplaseaza astfel :

- Retragerile fata de vecinatati

- amplasarea corpului C2 in aliniere cu corpul C1 la o distanta de 6m fata de limita proprietatii spre strada

-retragere 1m fata de limita laterala nord a terenului

-retragere 2m fata de limita posterioara sud-est a terenului

-amplasarea corpului C2 fata de corpul C1 la o distanta de 4,34m (cu respectarea distantei de cel putin 4m)

Cladirea C2 se amplaseaza pavilionar în interiorul parcelei, respectând distantele de însorire conform O.M.S. nr 119/4-02-2014- norme de igiena.

INDICI CONSTRUCTIVI

PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL TERENULUI

P.O.T. = 34,8%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE MAXIM AL TERENULUI

CUT max=0,94

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

P+1

(vezi plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – U06)

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii lucrarilor de constructie este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumul public in mod direct . Astfel accesul pe terenul studiat prin PUZ se realizează de pe drum public- STR TEILOR – acces existent . Se mai propune inca un acces auto direct din str TEILOR prin edificarea imprejmuirii la strada pe o lungime de 2,56m – POARTA DE ACCES AUTO

De regula pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si 1-2 accese auto . Acesul carosabil va avea latimea de maxim 2,3m

Pentru asigurarea accesului mijloacelor de intervenţie în caz de incendiu, între toate construcţiile principale din ineriorul parcelelor se va respecta distanţa minimă de 4 m . Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

Un teren pentru a fi construibil trebuie sa fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate , aparare contra incendiilor si protecatie civila.

Accesul la toate construcţiile se va realiza de pe strazile carosabile .

Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelei se recomanda utilizarea pavimentelor permeabile.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Asigurarea dotărilor edilitare obligatorii se face prin grija proprietarilor.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform carora se vor avea in vedere posibilittaile de racordare de noi consumatori la retelele existente.

Extinderea de retele sau marirea de capacitate a retelelor publice se face conform prevederilor art. 28 RGU.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului privat, national sau local dupa caz.

Lucrarile de echipare a cladirii C2 (apa, canal, termoficare , gaz, tv. cablu, energie electrica , telefonie) se vor proiecta şi organiza evitând traseele aparente fiind de regula ingropate.

Firidele de branşamente vor fi inzidite in structura imprejmuirilor de la strada, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor sau pe terenul trecut in DOMENIUL PUBLIC

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in aşa fel incât sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale , la canal.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Apele pluviale de pe casa vor fi preluate de jgheaburi si burlane si inmagazinate local folosite ulterior la irigatii sau deversate in reteaua de apa pluviala existent ape strada Teilor

Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru constructii

Ulterior intabularii corpului C2 in CF se poate dezmembra terenul de 680 mp in doua parcele dupa cum urmeaza :

PENTRU O DEZMEMBRARE ULTERIOARA A TERENULUI CE SE POATE REALIZA ULTERIOR INSCRIERII CORPULUI C2 IN CARTEA FUNCIARA SE VOR RESPECTA URMATOARELE

(vezi plansa U08)

-corpul de cladire C1 avand functiunea CASA DE LOCUIT S+P+E Sc=119 mp Sd=264 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 370mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 32,16% si un C.U.T.=0,71

-corpul de cladire C2 avand functiunea LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E Sc=107,56 mp Sd=197,01 mp o sa-i revina o suprafata de teren de 310mp pt a se putea respecta un P.O.T.= 34,70% si un C.U.T.=0,63

Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri, parcari si garaje

Terenurile neutilizate pentru circulatia pietonală şi carosabilă din interiorul zonei parcelate vor fii utilizate ca spaţii verzi. Suprafetele minime rezervate pentru spatii plantate din interiorul parcelei este de 270mp (39,70%)

Imprejmuirea spre strada este formata dintr-o poarta de acces auto – metalica – cu inaltimea de 1,80m .Panourile pot fii metalice transparente tip grilaje .

Imprejmuirea laterala si posterioara va avea inaltimea max +1,80m fata de cota terenului amenajat al solicitantului. Structura imprejmuirii se va putea realiza din : stalpi metalici si plasa de sarma .

Pentru plantatii se vor utiliza specii autohtone .In cadrul parcelei se asigura un minim necesar de spatiu verde echivalent cu 30% din teren. Terenul care nu este acoperit cu constructii , platforme si circulatii va fii acoperit cu gazon sau/si plantat cu minim un arbor la fiecare 100mp

Se vor realiza suprafete necesare parcarii / gararii autoturismelor minim 1 loc =20mp.

Intrarea şi ieşirea la zone de parcare, din interiorul parcelelei , se dispune astfel incât sa asigure o circulatie fluenta şi sa nu prezinte pericole pentru traficul cu care se intersecteaza. Uşile/portile de la accesele auto pe proprietate se vor deschide doar spre interiorul parcelelor.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiţiei **CONSTRUIRE LOCUINŢĂ UNIFAMILIALĂ P+E - C2, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ, LATERALĂ şi POSTERIOARĂ, SCHIMBARE DE DESTINAŢIE DIN TEREN J-LOC DE JOACĂ în CURŢI CONSTRUCŢII,** str. TEILOR, nr. 39E, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

În aceste condiţii, apreciem că proiectul de hotărâre îndeplineşte condiţiile de legalitate şi oportunitate şi propunem emiterea unei hotărâri conf. Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 56, alin. (7) în prima şedinţă a Consiliului Local, în forma propusă de iniţiator.

ARHITECT ŞEF,
Ing. Ioana-Simona ONIŞOR