

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45630/11.12.2025

Nesecret, ex.

REFERAT DE APROBARE,

În urma analizării documentației PLAN URBANISTIC ZONAL pentru lucrarea: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

Inițiatori: S.C. HECO SCHRAUBEN S.R.L.

Proiectant: S.C. SAGE PROJECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mariana Rodica MICHIU DINESCU

arăt următoarele:

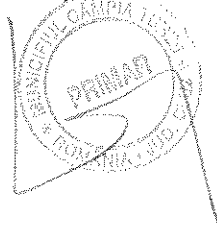
- s-a elaborat **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI** nr. 32.326/08.09.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,

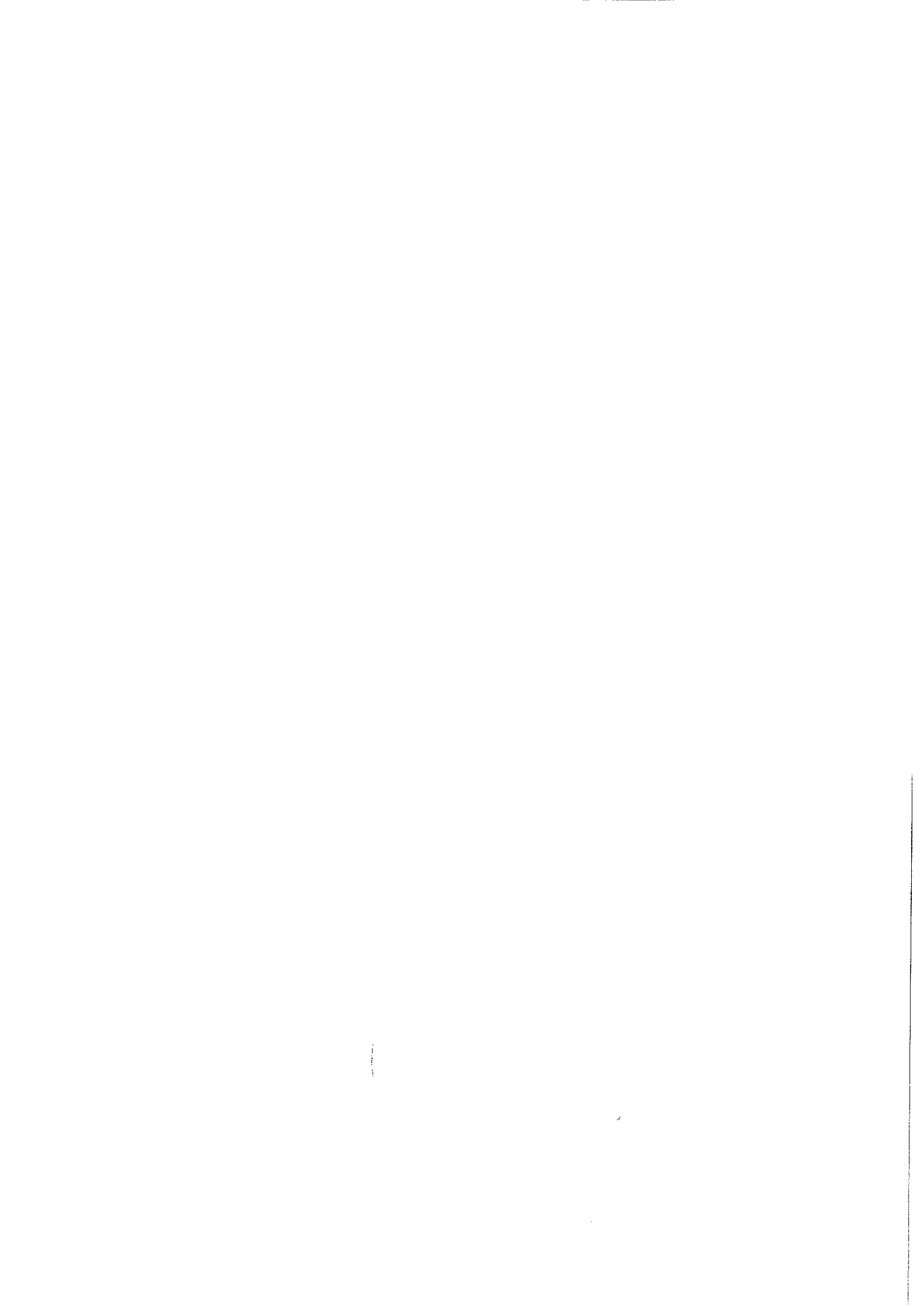
- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 8/17.10.2025 pentru Planul Urbanistic Zonal, în urma analizării documentației în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Câmpia Turzii.

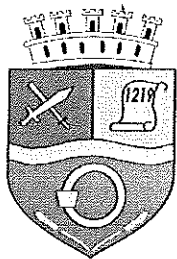
Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj.

Față de cele menționate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, spre dezbateră și **aprobare/respingere** prezentul Proiect de Hotărâre, în **ședința ordinară din luna _____ 2026.**

PRIMAR,
Dorin-Nicolae LOJIGAN







ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

Nr. 45633/11.12.2025

Nesecret, ex. __

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea/respingerea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**
str. Laminoriștilor, nr. 159, 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 ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj;

Reținând Avizul de oportunitate nr. 3/11.02.2025 și Avizul Arhitectului-șef nr. 8 din 17.10.2025;

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

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:

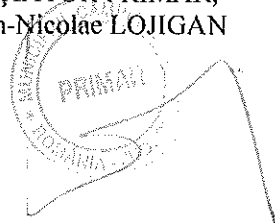
Art.1-Se aprobă/respinge **PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru lucrarea: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj, pe terenurile înscrise în CF nr. 53536 și 55552 Câmpia Turzii sub nr. cadastrale 53536 și 55552 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, conform documentației înregistrate sub nr. 19.628 din 28.05.2025 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.

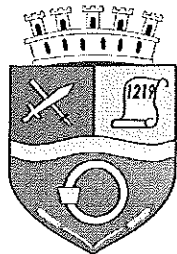
Art.3-Prezenta hotărâre are un caracter normativ.

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. 15634 / 11.12.2025

Nesecret. ex.

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la:

**Proiectul de hotărâre privind aprobarea/respingerea documentației de urbanism P.U.Z.
CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ
ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ,
str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj**

Prin Proiectul de hotărâre nr. _____ / _____ s-a propus aprobarea PUZ pentru lucrarea:
**CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ
ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159,
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. 32.326/08.09.2025 cu privire la PUZ și RLU aferent, pentru lucrarea: **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, municipiul CÂMPIA TURZII, jud. Cluj,
- s-a emis **AVIZ FAVORABIL** nr. 8/17.10.2025 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:

POTRIVIT PUG, RESPECTIV PUD APROBAT prin HCL 73/28.07.2011, IN REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT SUNT PREVAZUTE URMATOARELE:

UTILIZARI ADMISE: ACTIVITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE NEPOLUANTE, DESFASURATE IN CONSTRUCTII INDUSTRIALE MARI SI MIJLOCII.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII: ACTIVITATI DE PRODUCTIE INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE NEPOLUANTE DESFASURATE IN CONSTRUCTII MARI SI MIJLOCII CU CONDITIA CA LA PROCESELE DE PRODUCȚIE SI SUBSTANȚELE DEPOZITATE CU PERICOL DE POLUARE, SA FIE OBTINUT AVIZUL DE MEDIU DIN PARTEA AUTORITATILOR.

UTILIZARI INTERZISE: AMPLASAREA DE LOCUINTE AMPLASAREA UNITATILOR DE INVATAMANT SI ALTE SERVICII DE INTERES PUBLIC GENERAL IN ZONELE DETERMINATE CU POLUARE PESTE LIMITELE ADMISE.

CAZURI SPECIALE EXCEPTII SE PERMITE EXCEPTIONAL AMPLASAREA DE SPITALE, CABINETE MEDICALE SI CONEXE.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI Conform PUD, dar nu peste 60%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului prin care volumul construit sa nu depaseasca 10,0 mc/mp teren.

PARCELA INSCRISA IN CF 55552 CAMPIA TURZII CORESPUNDE CU AMPLASAMENTUL PARCELELOR: -V1-ZONA FUNCTIUNE SPATII VERZI 2.401 mp GAZON+PLANTATIE ARBORI GRUP/ALINIAMENT CONF. PLANSEI U5 -PARCELA 01 CONFORM PUD APROBAT, POTmax=42,85%, CUTmax.=0,4, hmax.=12 m SI -PARCELA 02 CONFORM PUD APROBAT, POTmax=30,21%, CUTmax.=0,3, hmax.=12 m PENTRU PARCELA INSCRISA IN CF 53536 CAMPIA TURZII, A CARUI AMPLASAMENT CORESPUNDE CU PARCELA 03 CONFORM PUD APROBAT, POTmax=54,60%, CUTmax.=0,5, hmax.=12 m

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

UTR (propus) – UID2

2.3.2. Sectiunea I. Utilizare funcțională

La aplicarea Planului Urbanistic Zonal se vor avea în vedere următoarele prescripții și reglementări urbanistice:

2.3.2.1. Utilizări permise

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament local de urbanism – activități economice cu caracter industrial, servicii productive, de depozitare și transport existente și propuse.

2.3.2.2. Utilizări permise cu condiții

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor premanente de poluare sau contaminare a solului;
- între întreprinderile industriale, care pot polua factorii de mediu sau produce zgomot și vibrații, și locuințe, se asigură zone de protecție sanitară pe o distanță de 50 - 300 m, în funcție de procesul tehnologic.
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național / județean / CF, se va obține avizul organelor competente.

2.3.2.3. Utilizări interzise

- unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- unități productive incomode prin traficul generat sau cu risc tehnologic;
- unități agro-zootehnice;
- abatoare;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite de substanțe inflamabile sau toxice / materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Interdicții temporare de construire se stabilesc până la:

- schimbarea modului de folosință și refacerea fertilității solului pe bază de studii de specialitate, pe terenurile cu eroziune;
- realizarea / refacerea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă la ploi torențiale, pe terenurile cu risc mare și mediu de inundabilitate cu ape pluviale;
- efectuarea lucrărilor de desecare - drenuri, întreținerea celor existente, decompactarea solului, îndiguri și lucrări pedoameliorative (se recomandă construcții fără subsol și plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin), pe terenurile cu risc mare și mediu de inundare prin ridicarea nivelului pânzei freatice;
- realizarea de studii de specialitate pentru sistemul de supraveghere și monitorizare a digului râului Arieș, pe terenurile cu risc de inundare prin revărsarea apelor de suprafață;
- elaborarea de studii geotehnice (se recomandă executarea fundațiilor mai adânci decât stratul de tasare) și refacerea canalizării apelor pluviale, pentru excluderea scurgerilor accidentale, pe terenurile cu risc mediu-mare de tasare;
- elaborarea PUZCP în zonele construite protejate delimitate prin acest PUG;
- obținerea avizului MApN, MI, SRI în zonele limitrofe unităților speciale / sub 2400 m distanță în extravilan;
- elaborarea PUZ / PUD – urilor pe terenurile cu funcțiuni / obiective de utilitate publică propuse și pe terenurile solicitate pentru introducere în intravilan;

Interdicții totale de construire se stabilesc pe terenurile cu:

- risc ridicat de producere de prăbușiri (se interzic: construcțiile de orice tip, defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă și evitarea trepidațiilor. Se vor amplasa semne de avertizare și bariere artificiale în calea de desfășurare a acestor procese);
- zone naturale protejate (păduri, zone propuse pentru împădurire, cursuri de apă);
- zone de siguranță față de căile de comunicație:
 - 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
 - 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
 - 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;
 - 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
 - stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
 - antena GSM;
 - SRM gaz, magistrala de transport gaz;
 - surse de apă subterane / de suprafață;
 - rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
 - stații de pompare / tratare;
 - conducta de aducțiune a apei potabile;
 - depozitul de carburanți;

2.3.3 Secțiunea II. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

2.3.3.1. Orientarea construcțiilor

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igienă cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

2.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație.

Zona de siguranță pentru căile de circulație:

- 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.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public – trotuar) va fi de min. 10 m.

2.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor/ unele față de altele

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioară este egală cu 1/2 din înălțimea măsurată la streșină / cornișă.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele în interiorul parcelei se va face respectând o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, $D = H$. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m. Se va asigura gabaritul necesar intervențiilor în caz de incendiu (lățime = 3,80 m și înălțime = 4,20 m).

2.3.3.4. Condiții de acces și drumuri. Parcaje

Circulații / accese carosabile

Accesele la parcelele introduse în intravilan se vor realiza conform avizului Companiei Naționale de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România.

Construcțiile de producție și/sau de depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi. Fac excepție construcțiile cu aria desfășurată de maximum 2000 mp, la care accesul de intervenție poate fi pe o singură latură.

Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri. Căile pietonale, adiacente căilor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5% / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / porților situate la parterul clădirilor.

Necesarul de parcaje

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:

- 1 loc de parcare la 25 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 10 și 100 mp;

- 1 loc parcare la 150 mp la o suprafață de activitate cuprinsă între 100 și 1000 mp;

- 1 loc parcare la 100 mp la o suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

2.3.3.5. Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT_{max}) se stabilește la 65 %.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT_{max}) se stabilește la 1,30.

2.3.3.6. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;
- se interzice dispunerea antenelor tv / satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;
- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;
- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice, cu respectarea distanțelor de protecție sanitară aferente.

Bazinele vidanjabile ce se vor realiza înaintea canalizării apelor uzate menajere vor fi prevăzute cu dispozitive de racordare la viitoarea rețea.

2.3.3.5. Spații plantate. Împrejmuiri

Spațiile verzi din incintele industriale, în raport cu considerațiile tehnice, igienice și estetice impuse de natura și condițiile întreprinderilor, au rol:

- de separare a secțiilor cu procese de producție specifice;
- de filtru protector;
- de dirijare a curenților de aer (formarea curenților verticali);
- de odihnă și echilibru psihologic;
- estetic;

Se vor folosi plante rezistente la gradul de nocivitate respectiv (plop canadian, arțar). Spațiile verzi de protecție vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Se vor identifica, păstra și proteja toți arborii mai înalți de 4 m.

Se va planta:

- 1 arbore / 100 mp gazon;
- 1 arbore / 4 locuri de parcare;
- gard viu de 1,20 metri înălțime în jurul parcarilor;

Împrejmuiri

Terenurile vor avea împrejmuiri transparente tratate decorativ cu înălțimea de max. 2,00 m (din fier sau plasă metalică) și vor fi dublate cu gard viu.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; Sunt interzise împrejmuirile din panouri de beton prefabricat.

2.3.3.6. Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă va fi stabilită prin PUZ / PUD, în funcție de procesul tehnologic, se recomandă 12,00 m.

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța clădirii. Se va trata unitar întreaga clădire, încât să asigure unitatea ansamblului și concordanța cu specificul arhitecturii locale.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperișului la clădirile cuplate / înșiruite;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);

- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate, doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul departamentului de urbanism al primăriei;

- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.).

Reguli impuse:

Restaurarea identică sau cu transformări vizează consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea lor sau restituirea aspectului și echilibrului alterat prin modificări suferite în timp ca: demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente.

Este obligatorie păstrarea: volumetriei, formei, materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, formei și poziției golurilor, tâmplăriei, grilajelor, copertinelor, materialelor pentru soclu/trepte exterioare, balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite.

Se va urmări revenirea la forma inițială a decorațiilor și a golurilor precum și a acoperișurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.

Descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn), și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor.

Materiale:

Soclu

- se va păstra / repara;

- se interzice utilizarea gresiei, faianței;

Tâmplărie

- se vor păstra tâmplăriile ferestrelor tradiționale existente; în cazul înlocuirii se va prelua profilul tâmplăriei inițiale;

- se poate utiliza tâmplărie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, uși și închideri de balcoane / logii, cu condiția să se trateze unitar întreaga fațadă folosind aceleași dimensiuni, materiale și culori.

Tencuiele / zugrăveli

- în câmp continuu pereții se vor trata unitar, cu materiale și culori identice pt. Tot nivelul clădirii, indiferent de numărul de proprietari;

- tencuielele și zugrăvelile se vor executa cu materiale tradiționale;

- în cazul folosirii de materiale noi se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agrementului tehnic acordat în România;

- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;

- se interzice vopsirea / zugrăvirea plăcajelor din cărămidă aparentă de pe fațadele clădirilor;

- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;

Elemente decorative fațade

- elementele decorative din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb);

- elementele din piatră acoperite cu mortar / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;

- elementele decorative deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;

- elementele decorative din feronerie (balustrade, grilaje, parapete, console, mânere) vor fi păstrate / înlocuite cu unele noi, identice;

Acoperiș / șarpantă

- în cazul mansardării unui pod, se va respecta volumetria și geometria acoperișului, iar învelitoarea va fi din țiglă;

- se interzice folosirea azbocimentului, tablei zincate și a învelitorilor bituminoase;

- pentru ventilarea și iluminarea mansardelor, se recomandă utilizarea lucarnelor tradiționale, sau a ferestrelor de mansardă;

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;
- toate elementele decorative metalice de prindere a burlanelor și a jgheaburilor de pereții zidăriei, respectiv vazoane și parafrunzare vor fi recondiționate și păstrate;

Firme / reclame

- se interzice amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- se interzice dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- se interzice amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Curți interioare / ganguri

- se vor îndepărta toate construcțiile parazitare din curțile interioare;
- se impune eliminarea suprafețelor betonate din curțile interioare și pavarea acestora cu calupuri / lespezi din piatră pe pat de nisip, pentru asigurarea evaporării apei din sol, concomitent cu realizarea canalizării apelor pluviale din curți;

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei:

- fațada se va trata unitar, indiferent de numărul proprietarilor;
- se va trata unitar întreaga fațadă folosind aceleași materiale și culori la tâmplărie, respectându-le pe cele inițiale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzice:

- modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau prin tratarea diferită a finisajului și acoperișului la clădirile cuplate;
- imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastişe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- folosirea culorilor stridente și scilipicioase;
- utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor și garajele / anexele trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Prezentul PUZ reglementează modalitatea de realizare a investiției **CONSTRUIRE ETAPIZATĂ HALE DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, CU ZONĂ ADMINISTRATIVĂ INCLUSĂ ȘI AMENAJARE EXTERIOARĂ**, str. Laminoriștilor, nr. 159, 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-șef,
Ing. Ioana-Simona ONIȘOR



