

Zonă de urbanizare - Gospodărire comunală - Centru de management integrat al deșeurilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Centru de management integrat al deșeurilor ce deservește teritoriul județean. Include activități de sortare a deșeurilor uscate și de tratare mecano-biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deșeurilor și activități conexe, în condiții tehnologice și de mediu conforme cu bunele practici și legislația actuală în domeniu.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zona e reglementată prin P.U.Z. "CENTRU INTEGRAT DE MANAGEMENT AL DEȘEURILOR PENTRU JUDEȚUL CLUJ" (în continuare P.U.Z. CMID), elaborat de Consiliul Județean Cluj. Această reglementare urbanistică specifică constituie baza legală pentru dezvoltarea teritoriului în cauză. RLU aferent P.U.Z. se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONA, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTARI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZARI ADMISE

Activități conexe activității de bază - administrative, tehnice, sociale etc.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Activități tehnologice specifice profilului - de sortare a deșeurilor uscate și de tratare mecano-

biologică a materialelor biodegradabile, de depozitare a deșeurilor, cu condiția desfășurării acestora în condiții tehnologice și de mediu conforme cu bunele practici în domeniu, cu legislația actuală și cadrul normativ.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Construcții provizorii de tip gheretă, tonetă, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. "CMID".

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform P.U.Z. "CMID".

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z. "CMID", clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de aliniament. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z. "CMID", clădirile, echipamentele tehnologice etc se vor dispune în retragere față de limitele laterale și poaterioară ale parcelei. Dimensiunea retragerii va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Suplimentar, pe conturul zonei de depozitare a deșeurilor se va prevedea o retragere față de limitele de proprietate de 10 - 50 m, ce va fi plantată cu vegetație înaltă, cu rol de protecție sanitară și vizuală.

În cazul în care anumite activități impun instituirea unor zone / fâșii / distanțe de protecție (sanitară, de siguranță etc), clădirile, echipamentele, amenajările aferente acestora se vor retrage față de limitele de proprietate astfel încât suprafețele grevate de restricții să fie în totalitate incluse parcelei. De la această prevedere se exclude zona de protecție sanitară de 1000 m față de locuințe / zonele de locuit.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă / în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

În zonele de acces carosabil în incintă se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. Se vor asigura accese diferite pentru personal / vizitatori și tehnologice.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza parcaje la sol pe terenul CMID, conform PUZ.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. "CMID", cu condiția ca înălțimea maximă a construcțiilor și instalațiilor tehnologice să nu depășească 18 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin P.U.Z. "CMID".

Toate construcțiile, instalațiile tehnologice și amenajările se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul incintei CMID, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor, instalațiilor tehnologice și amenajărilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - conform P.U.Z. "CMID", fără a depăși:

P.O.T. maxim = 60%*

la calculul P.O.T. se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații și amenajări tehnologice

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. - conform P.U.Z. "CMID", fără a depăși:

C.U.T. Maxim = 0,9

la calculul C.U.T. se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații și amenajări tehnologice