

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CORECTARE LIMITĂ INTRAVILAN ȘI EXTINDERE PARC INDUSTRIAL

COMUNA APAHIDA, SAT SÂNNICOARĂ, STR. AVIATORILOR NR. 2A, JUD. CLUJ

Terenurile reglementate prin P.U.Z. se află în intravilanul comunei Apahida, sat Sânnicoară (terenurile cu nr. cad. 76561 și 76562), sat Dezmir (terenul cu nr. cad. 76500) jud. Cluj, cu acces din strada Aviatorilor, nr. 2A și au suprafața totală de 74692 mp conform extraselor de carte funciară nr. 76561, 76562, 76500.

Parcelele vor fi reglementate în intravilanul localității Sânnicoară, în unitatea teritorială de referință UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări funcționale:

- Industrie,
- Depozitare,
- Servicii,
- Comerț,
- Producție,
- Reconvertii,
- Extinderi.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Alte activități: comerț en-gros, expoziții, locuințe de serviciu, târguri auto și utilaje, spații de agrement, spații și dotări de instruire și pregătire profesională, cantine pentru personal și unități de medicina muncii.

Restricții:

Zona II – cu risc redus la alunecări de teren: areal cu structura de terasă aluvionară, corespunzător zonelor de luncă sau de terasă (zona cu risc redus de activare).

Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților.

Se recomandă plantarea zonelor afectate cu esență de rădăcină adâncă.

Întocmirea în mod obligatoriu a studiului geotehnic pentru fiecare obiectiv ce urmează a fi construit. Verificarea obligatorie a documentațiilor tehnice la exigenta A(f).



Zone de protecție/ siguranță a infrastructurii feroviare publice

În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare se instituie:

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice – fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. (conform O.U.G. nr. 12/1998).
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice – cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 de metri de la axa căii ferate, precum și terenuri destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. (conform O.U.G. nr. 12/1998, art.29.4).

În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului. (conform O.U.G. nr. 12/1998, art.29.5) și cu acordul avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Pentru construcții în zona în care există cabluri și instalații ale Sucursalei Regionale CF Cluj – Divizia Instalații și a Sucursalei Regionale de Telecomunicații Cluj, se impune, ca beneficiarul, înainte de începerea lucrărilor, să solicite asistența tehnică a reprezentanților acestora pentru pichetarea și protecția cablurilor existente în zonă, beneficiarul fiind obligat să admită accesul pentru intervenții și/ sau lucrări la aceste cabluri. *(detalii despre poziția cablurilor și instalațiilor în anexa 1 – Proces verbal încheiat în data de 20.03.2014 de către comisia mixtă întrunită în baza solicitării înregistrată cu nr. 46/C/96/2014, a Diviziei Patrimoniu, Serviciul Cadastru, pentru PRIMĂRIA APAHIDA cu sediul în jud. CLUJ, loc. APAHIDA, str. Libertății, nr. 122, prin care solicită avizul Sucursalei Regionale CF Cluj, pentru realizarea obiectivului „Reactualizare Plan Urbanistic General si Regulament Local de Urbanism”).*

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări funcționale:

- Locuințe,
- În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere al apelor, în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție ale râurilor/ lacurilor (15 metri de la limita albiei minore/ 15 metri de la nivelul normal de retenție) se interzice amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. (Conform Legii apelor nr. 107/ 25.09.1996 modificată prin Ordonanța de urgență nr. 3/ 05.02.2010). De asemenea se impune o zonă de protecție cu o lățime de 2,5 metri pentru canalele colectoare, conform Ordinului 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Cele trei parcele studiate vor fi comasate și incluse în prezentul UTR Ide2.S – zona unităților industriale, servicii și depozitare situate în intravilanul localității Sânnicoară, pe baza acestui P.U.Z.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile propuse se vor dispune în regim deschis.

Retragerea față de aliniament va fi de 10 metri.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Clădirile propuse se vor dispune în regim deschis.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 10 metri. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin de 10 metri.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

Se vor prevedea accese carosabile/ pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Deoarece procesul tehnologic este în cea mai mare măsură automatizat, necesarul de parcaje se calculează în funcție de numărul de angajați/ schimb, asigurându-se minim un loc de parcare la doi angajați.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15 metri în punctul cel mai înalt. Această înălțime poate fi depășită punctual de construcții sau instalații specifice funcționării procesului industrial, numai cu avizul AACR.

Regimul de înălțime admis este de maxim S+P+1E+M (subsol, parter, un etaj și mansardă), fără a depăși înălțimea maximă admisă.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei.

Clădiri/ corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante în funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35 și 60 de grade, în funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Intervențiile vizând restructurarea/ extinderea corpurilor existente, vor evidenția diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate 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 vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. maxim = 70%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

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

C.U.T. maxim = 1

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Proiectant:

Arh. Urb. Răzvan Puchici

Întocmit:

Arh. Urb. Iulia Obaj

Șef proiect:

Arh. Costin Beekman