

REGULAMENTUL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

(Extras din RLU Comuna GILĂU, adaptat)

„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU DESTINAȚIA: ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ, SERVICII, DEPOZITARE (Zona IAi)

Zona „ȘESUL DE JOS”, com. GILĂU, jud. CLUJ”

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului zonal de urbanism

(1.1) Regulamentul zonal de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei - in cazul Regulamentului aferent Planului urbanistic zonal.

(1.2) Regulamentul zonal de urbanism ce insoteste Planul urbanistic zonal expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUG.

(1.3) Regulamentul zonal de urbanism **constituie act de autoritate al administratiei publice locale** si se aproba de catre Consiliul local pe baza avizelor obtinute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 completata si modificata și Legii nr. 373/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

(1.5) Modificarea Regulamentului zonal de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic zonal si implicit, ale Regulamentului zonal de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului zonal de urbanism stau in principal: **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.**

Regulamentului zonal de urbanism detaliaza Regulamentul general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice zonei.

3. Domeniul de aplicare

(3.1) Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul zonal de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri din cadrul zonei.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

(3.3) Zonificarea funcțională a zonei se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona și de ponderea acestora în teritoriu, în conformitate cu prevederile art.14 din Regulamentul general de urbanism și este evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal; pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

(3.4) Impartirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea UTR-urilor care face parte integrantă din Regulament; UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului urban cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice de detaliu.

UTR-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau din zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Zona va fi parte dintr-un UTR, după cum urmează: UTR IAI – ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE – MIXTĂ.

II. ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE – MIXTĂ

Subzona unităților de producție industrială, depozitare, prestări servicii (IAI)

2.3.2. Secțiunea I. Utilizare funcțională

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

2.3.2.1. Utilizări permise

- se pot autoriza lucrări de reparații și reamenajări la construcțiile existente, precum și lucrări de construcții noi în cadrul unităților de producție existente dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de muncă, combaterea și diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei;

2.3.2.2. Utilizări permise cu condiții

- se pot autoriza construcții pentru activități industriale, de depozitare sau prestări de servicii, cu caracter nepoluant, în condițiile legii;

2.3.2.3. Utilizări interzise

- nu se pot autoriza construcții pentru locuințe, anexe gospodărești, anexe ale exploatărilor agricole, case de vacanță sau de locuire temporară, construcții sau amenajări pentru turism individual sau în grup, unități de alimentație publică;

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

2.3.3.1. Amplasarea construcțiilor

Construcțiile noi se vor amplasa în limitele existente ale terenurilor aferente fiecărei unități industriale cu o retragere de la limita proprietății înspre latura estică de 2,00 m, iar față de celelalte limite sau între ele, cu o distanță de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Se va asigura o retragere de minimum 6 m de la aliniament pentru construcții supraterane.

Parcățile se vor amenaja în cadrul fiecărei unități, respectându-se necesarul prevăzut de Regulamentul General de Urbanism .

În funcție de suprafața incintei un loc de parcare este prevăzut pentru:

-100 mp de incintă mai mare de 1000 mp.

2.3.3.2. Condiții de acces și drumuri

Proiectele elaborate pentru construcții noi vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activității unităților, accesul mijloacelor de intervenție specifice în caz de avarii, a mijloacelor pentru stingerea incendiilor și pentru intervenții la rețelele edilitare.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) nu va depăși 70%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) va fi de maxim 2.

2.3.3.4. Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile noi se vor racorda la rețelele publice de apă și canalizare din zonă. Se vor prevedea puncte de colectare a reziduurilor industriale și menajere, amenajate corespunzător.

Se va asigura serviciul de salubritate cu operatori acreditați, si orar săptămânal.

Se vor asigura amenajări corespunzătoare pentru evacuarea apelor meteorice.

2.3.3.5. Spații verzi

Pentru agrementarea zonei și asigurarea necesarului de spații verzi se vor executa plantații perimetrare și suprafețe înnierbate pe minimum 15 % din suprafața incintei.

2.3.3.6. Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile administrative și cele cu front spre stradă se vor executa cu finisaje exterioare estetice și de calitate.

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 2 nivele (15 m), cu excepția instalațiilor tehnologice, a căror înălțime e dictată de considerente funcționale.

Secțiunea V. DISPOZITII FINALE

Art. 1.

- 1.1 Prezentul Regulament intră în vigoare cu data aprobării lui de catre Consiliul local al comunei GILĂU.
- 1.2 Modificarea prezentului Regulament se face in următoarele cazuri:
 - când prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism pentru zonă se modifică prevederile Regulamentului;
- 1.3 In acest caz noul Regulament zonal de urbanism se va aproba de catre Consiliul local al comunei Gilău, dupa avizarea lui conform legii.

Adaptat,
/Arh. S. Coșoveanu

