

Proiect: „Elaborare PUZ-introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, FN, cod poștal: 407310
Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L., Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 234/21

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent ELABORARE PUZ-INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU

FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism afereent PUZ – introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona unități industriale nepoluante

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru aprobarea documentatiei **ELABORARE PUZ-INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN CU FUNCȚIUNEA ZONA DE UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE** în Consiliul Local Gilau în vederea introducerii terenului în intravilanul comunei Gilau.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ – introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona unități industriale nepoluante. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG Gilau.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

I.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

PUZ-ul și Regulamentul Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000. Alte acte legislative care au stat la baza întocmirii PUZ și RLU:

- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Gilau.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în limita studiată de PUZ. Restul terenurilor aflate pe Teritoriul Administrativ al municipiului, fie în intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, și deversarea în canalizarea municipală, epurarea apelor menajere și deversarea acestora, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

Proiect: „Elaborare PUZ-introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, FN, cod poștal: 407310
Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 234/21

Deșeurile se vor colecta și evacua în mod organizat atât în timpul execuției construcțiilor, cât și pe timpul de funcționare al acestora.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Zona nu prezintă factori de risc naturali și astfel nu sunt necesare măsuri suplimentare de stabilizare a terenurilor, indiguiri, etc.

Autorizarea lucrărilor de construcții pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III - Unități Teritoriale de Referință, vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri.

III. ZONIFICARE FUNCționalĂ - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitate Teritorială de Referință propusă

UTR IA* **subzona unități industriale nepoluante**

III.1. SECȚIUNEA IA* : UTILIZARE FUNCționalĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni admise :

- unități de producție și pentru depozitare produse nepoluante;
- zone comerciale și de prezentare legate de activitatea aferentă;
- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale, construcții și zone logistice, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse ;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, activități conexe transporturi (ateliere auto, stație ITP, spalătorie), depozitare comercială, servicii comerciale legate de depozitare,
- ateliere auto, stație ITP, spalătorie ;
- stație de carburanți auto (benzina, motorină, GPL, adblue) ;
- comerț, alimentație publică ;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură mentenanța sau securitatea unităților ;
- dotări PSI (rezervoare de apă, case pompe, ACS) ;
- parcaje subterane ;
- adăpost protecție civilă ;
- casa poartă.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt :

- parcaje ;
- spații verzi amenajate ;
- accese pietonale și carosabile ;
- rețele tehnico-edilitare ;
- zone protecție.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- dotări social-culturale, de învățământ, locuințe cu excepția celor de serviciu..

Proiect: „Elaborare PUZ-introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, FN, cod poștal: 407310
Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 234/21

III.2.SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- terenul studiat prin PUZ este format din mai multe parcele, acestea se vor alipi după aprobare PUZ.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasare față de aliniament: retragere minimum 10,00 m de la axul drumului (strada Gilaului).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale—H/2, dar nu mai puțin de 3 m de la limita de proprietate
- amplasarea clădirilor față de limitele posterioare—H/2 min. 3 m de la limita de proprietate.
 - excepție de la retragerile laterale sau posterioare impuse fac corpurile de construcții cu funcțiuni tehnice sau minore: cabina poarta, stație carburanți, post de transformare, ACS, rezervor de apă pentru incendiu.

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

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va face din strada Gilaului.

Se va asigura retragerea porților de acces în incintă de la ampriza drumului public pentru a nu incomoda traficul pe acesta.

Profilul străzii Gilaului este ilustrat în planșa de reglementări. Se propune un profil de 12 m, 7m carosabil cu circulație în 2 sensuri, 1,5 m zona verde și rigola scurgere ape pluviale și 1 m trotuar.

Circulațiile interioare trebuie să aibă caracteristici adaptate aducerii materialului de luptă împotriva incendiilor. Dimensiunile, formele și caracteristicile tehnice ale drumurilor și platformelor trebuie să fie adaptate folosirii în scopul deservirii funcțiunii clădirilor și instalațiilor pe care le deservește.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, în funcție de nevoile funcțiilor construcțiilor, se va face în afara drumurilor publice, având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, manevra, încărcare și întoarcere, fără a fi afectată împreună fel ampriza.

Se recomandă gruparea parcajelor.

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

Proiect: „Elaborare PUZ-introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, FN, cod poștal: 407310
Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 234/21

metri.

Pentru cladirile industriale si pentru depozitare se vor lua in considerare urmatoarele:

Suprafata construita intre 10-100 mp	1 loc de parcare la 25 mp
Suprafata construita intre 100-1000 mp	1 loc de parcare la 150 mp
Suprafata construita >1000 mp	1 loc de parcare la 100 mp.

Se vor dimensiona locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Locuri de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni se vor dimensiona in functie de specificul functiunii industriale si necesitatile activitatii.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor, masurata in oricare punct al cladirii pornind de la solul natural, inainte de inceperea lucrarilor si pana la cornisa acoperisului, lucrarile tehnice, cosuri de fum si alte suprastructuri fiind excluse, este de 12.00 m.

Inaltimea elementelor publicitare si de iluminat nu va depasi cu mai mult de 2 m punctul maxim al fatadei principale.

Se pot autoriza exceptii de la aceasta limitare pentru motive arhitecturale, de mediu, peisagistice, de functionare si de interes general, in special pentru cazul stalpilor de distributie de energie.

In culoarele rezervate retelelor electrice si a zonelor de protectie ale acestora, inaltimea se subordoneaza normelor specifice sau studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii si va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitorilor si zonei. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate;

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Elementele publicitare vor fi plate si nu vor depasi 20% din suprafata fatadei pe care sunt asezate.

Semnele publicitare luminoase sunt autorizate cu conditia sa nu aibe dispozitive de clipire.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Constructia infrastructurii- drumul de incinta, parcar, retele edilitare- se vor executa pe cheltuiala investitorului. Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

- Alimentarea cu apa – Cladirile vor fi alimentate cu apa din reseaua publica;
- Canalizarea-Apele menajere uzate vor fi colectate corespunzator si deversate in reseaua de canalizare publica.

- Alimentarea cu energie electrica - Amplasamentul va fi conectat la reseaua de joasa tensiune existenta in zona, in baza unui proiect de specialitate.

- Telecomunicatii - Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

- Alimentarea cu caldura - se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Proiect: „Elaborare PUZ-introducere teren în intravilan cu funcțiunea zona de unități industriale nepoluante”, jud. Cluj, com. Gilău, sat Gilău, FN, cod poștal: 407310
Beneficiar: S.C. ROUTIER EUROPEAN TRANSPORT S.R.L, Gilău
Proiectant general: S.C. STRUCTONICA S.R.L, Cluj-Napoca
Proiect nr. 234/21

- Alimentarea cu gaze naturale – Cladirile vor fi conectate la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale, în baza unui proiect de specialitate
- Gospodărire comună - toate deșeurile vor fi colectate în puștele ecologice depozitate pe platforme special amenajate, urmând ca evacuarea lor să se facă de către firme autorizate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Minim 20% din suprafața parcelei va fi spațiu verde.

O bandă de 5 m de spațiu verde se va crea la limita dinspre strada Gilăului. Acest spațiu va fi plantat cu arbuști în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Spatiile libere de construcții și platforme trebuie să fie permeabile.

Barierile vegetale vor avea în componența cel puțin jumătate din specii de foioase. Esențele locale vor fi privilegiate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minimum 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu;

Portile 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.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot fi opace și vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, dublate de perdea de vegetație.

III.3.SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 70%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1,0 mp.ADC/ mp. Teren.

mai 2022

Întocmit,
arh. urb. Paula Gosav

Verificat,
arh. urb. Corina Moldovan