

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

**B. SERVICIURI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRIȚII**

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciurile 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.

**Serviciuri de utilitate publică:**

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

**C. REGLEMENTĂRI 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. UTILIZĂRI ADMISE**

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

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 orice natură.

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 PUZ "CMID".

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ "CMID".

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ "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 PUZ "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 PARCELĂ**

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 PUZ "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 (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

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 PUZ "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 înbrăcămintă 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 (POT)

POT - conform PUZ "CMID", fără a depăși:

POT Maxim = 60%\*

\* la calculul POT se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații și amenajări tehnologice

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - conform PUZ "CMID", fără a depăși:

CUT Maxim = 0,9

\* la calculul CUT se vor lua în considerare suprafețele ocupate de clădiri, instalații și amenajări tehnologice