

11. Ccf – zona căilor de comunicație feroviară și amenajărilor aferente

1. CARACTERUL ZONEI:

- Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice și terenuri destinate infrastructurii feroviare propriuzise.

1.1. Condiționări generale:

- Se va elabora în mod obligatoriu o documentație de urbanism, aprobată conform legii. Aceasta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Zona de siguranță cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, având limita la distanța de 20 m măsurată din axul căii ferate.
- C.N.C.F. „CFR” S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. Astfel construcțiile terților se vor amplasa la distanțe mai mari de 20 m, măsurate de o parte și de alta a căii ferate. În cazul în care, zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie C.N.C.F. „CFR” S.A. și Ministerul Transporturilor pot iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Construcțiile terților se vor amplasa în această zonă, numai cu acordul și în condițiile impuse de C.N.C.F. „CFR” S.A. și de Ministerul Transporturilor, conform actelor normative în vigoare.
- 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 (de ex. împrejmuire a terenului), să solicite asistență 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.
Vizibilitatea nu va fi afectată.
- Având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă față de linia ferată, se recomandă ca în sectoarele în care această zonă este sub 20 m, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

1.2. Servituți:

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, etc. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

2.1. Utilizări admise:

- Elemente ale infrastructurii feroviare:
 - căi de rulare, elemente necesare circulației și manevrei materialului rulant;
 - instalații de semnalizare și de siguranță circulației;
- Stație de călători sau/și de mărfuri cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor

feroviare;

- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, etc.);
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului;
- Parcaje pentru salariați și călători.

2.2. Utilizări admise cu condiționări:

- Elemente ale infrastructurii publice: traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, căi de circulație, etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor.

2.3. Utilizări interzise:

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor CFR;
 - modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate.
- În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „utilizări admise” și „utilizări admise cu condiționări”.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR:

3.1. Caracteristici ale parcelelor:

- Se vor stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.5. Condiții de acces și circulație:

- Se vor stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în

vigoare.

3.6. Staționarea autovehiculelor:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Se recomandă amenajarea de parcaje publice destinate personalului și călătorilor.

3.7. Înălțimea maximă a construcțiilor:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.

3.8. Aspectul exterior al construcțiilor:

- Se va stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Autorizarea construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valoarea acestuia, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

3.9. Condiții de echipare edilitară:

- **Racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente:**
 - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelor/instalațiilor centralizate;
 - Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa bransamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau bazine etanșe vidanjabile cu o capacitatea minimă de 2 m³;
 - Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
 - Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi;
 - Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelor de gaze naturale;
- **Realizarea rețelor edilitare:**
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;
 - În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;
 - Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;
 - Se interzice amplasarea rețelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
 - Montarea rețelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu

respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

• **Apele pluviale:**

- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii;
- Se recomandă prevederea unui bazin subteran de minim 1 m³ pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;
- Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

3.10. Spații verzi

- Se vor stabili pe baza unei documentații de urbanism, conform cerințelor tehnice ale funcțiunii de bază și a legislației în vigoare.
- Suprafețele libere se vor înierba, avându-se în vedere reglementările privind securitatea feroviară.

3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice.
- Înălțimea împrejmuirilor vor fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care din considerente de protecție fonică se impun înălțimi mai mari.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație înaltă sau medie.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI:

4.1. P.O.T. maxim: 50%

4.2. C.U.T. maxim: 0,5

5. POSIBILITATEA DE MODIFICARE:

- Nu sunt recomandabile derogări de la RLU prin documentații de urbanism PUD/PUZ. În situația în care se vor întocmi astfel de documentații, acestea vor cuprinde obligatoriu documentația pentru studiul de amplasament, încadrare în volumetria de ansamblu, încadrarea în țesutul și structura zonelor deja constituite pentru justificarea oportunității intervenției.

Întocmit,
arh. Amalia Gyemant