

UTR20_V – Locuințe cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Zona propusă spre urbanizare se află într-o fâșie, situată între vechea vatră a satului și zona dezvoltată la sud de drumul național. Zona beneficiază de o panoramă și însorire deosebită și de o pantă lină, fiind propice dezvoltării cu locuințe.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaj, șură, filigorii, etc., dispuse în sistem izolat.

Locuințe semicolective, cu maxim 2 unități locative, pe parcelele mai mari de 1000 mp, suprapuse sau alipite și anexele acestora: garaj, șură, filigorii, etc., dispuse în sistem izolat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Activități comerciale en-detail și activități de alimentație publică, în construcții dedicate sau împreună cu funcțiunea de locuit cu următoarele condiții:

- Să se încadreze în condițiile normelor și avizelor de protecție a mediului, a muncii, de igiena și sănătatea public și de prevenire și stingere a incendiilor;
- Să nu comercializeze produse toxice sau produse ușor inflamabile.

Servicii cu sau fără acces public în construcții dedicate sau împreună cu funcțiunea de locuit – medicale, veteriniare, contabilitatea, consultață, IT, afterschool, întreținere corporală, formare profesională, agenție imobiliară, farmacie, etc. cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,

Servicii profesionale ,manufacturiere, agroindustriale de mici dimensiuni, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (d) cu respectarea prevederilor OMS 119/2014.

Activități agroturistice (pensiuni) cu condiția ca numărul camerelor de cazare sa fie de minimum 3, cu încadrarea în condițiile avizelor de igienă și sănătatea publică.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise 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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Toate parcelele cu destinație rezidențială vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 18 m .
- (c) suprafața va fi mai mare sau egală cu 700 mp.

Data fiind declivitatea terenului, se consideră construibile parcelele mai late decât adânci.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor retrage la 3 m față de aliniament.

Garajele se pot amplasa la minim 10 m față de aliniament.

Pentru parcelele din capătul închis al străzii reglementate, unde este amplasată girația de întorcere și aliniamentul are o formă variabilă, curbă, se vor aplica retragerile din planșa de reglementări urbanistice.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 30 mp.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 1 m și maximă de 2 metri, față de o limită laterală de proprietate - în general față de limita nordică și la minim 3 metri față de cealaltă limită.
- b) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu minim 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul construirii a două unități locative izolate pe aceeași parcelă, se vor respecta regulile privind însoțirea conform Art. 3 din OMS 119/2014, cu păstrarea unei distanțe de minim 3 m între corpurile de clădire cu funcțiune rezidențială. Nu se impun limitări de distanță între corpurile cu altă destinație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la un drum reglementat, în mod direct. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Locuințe semicolective, inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru apartamentele cu AU mai mică de 100 mp;
- (b) minimum două locuri de parcare pentru apartamentele cu AU mai mare de 100 mp.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: S+D+P+M, S+D+P+E (S- sunbsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, E – etaj, unde subsolul și demisolul sunt definite conform Art. 1.2.23. din P188 - 99).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului rural.

Arhitectura clădirilor va respecta prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru Încadrarea în Specificul din Mediul Rural – Zona Dealurile Clujului.

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.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°. Se admit acoperișuri terasă doar parțial, exclusiv pentru corpurile anexă, caz în care terasele vor fi înierbate.

Se admite montarea de panouri fotovoltaice sau solare, cu condiția ca acestea să nu depășească 30% din suprafața totală a planului de învelitoare pe care sunt montate.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – șindrilă, aredezie, țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită – culoare gri mat, pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Se interzice utilizarea tablei profilate și a tablei vopsite în afara celei gri mat pentru învelitori. Se interzice utilizarea policarbonatului la construcții și împrejmui, a oricăror elemente de placaj din material plastic sau compozit.

Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Se interzice utilizarea a două culori diferite pe același plan al pereților exteriori.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin casete luminoase cu dimensiunea maximă de 100x100 cm sau litere volumetrice iluminate. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public și vor fi autorizate odată cu imobilul sau ulterior.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine – în acest sens se vor utiliza bazine de retenție îngropate sau sisteme de infiltrare lentă.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Alimentarea cu apă se va asigura prin puțuri forate.

Canalizarea se va rezolva în sistem local, cu microstații de epurare, apele convențional curate fiind colectate în bazine de retenție împreună cu pluvialul.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Arborii înalți vor fi plantați la minim 2 m față de limitele de proprietate conform Art. 613, Cod Civil.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și partea superioară închisă cu panouri din lemn sau vor fi realizate complet din panouri din lemn, piatră sau zidărie tencuită. Porțile vor fi realizate din lemn, cu structura metalică spre interiorul parcelei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi 1,80 metri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 30 % pentru toate utilizările admise

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 0,6.

Ve_V – – Subzonă spații verzi - parcuri, grădini, dotări sportive cu acces public nelimitat

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL SUBZONEI

Subzona este amplasată în zona vestică a dezvoltării, spre zona în curs de edificarea adiacentă drumul național, sporindu-i astfel adresabilitatea.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

- a) plantații joase, medii, înalte
- b) alei pentru circulații pietonale și velo, platforme de odihnă
- c) mobilier urban, amenajări pentru jocă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- d) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

Plantațiile și amenajările se vor realiza în baza unui proiect autorizat și verificat de verificatori atestați, conform legii. La realizarea proiectului se vor respecta toate exigențele privind securitatea în exploatare, accesibilitatea persoanelor etc.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea spre domeniul public, în afară de împrejurimi joase de siguranță pentru zonele de joacă pentru copii mici.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze proprietățile învecinate.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru aleile pietonale și velo se vor utiliza sisteme rutiere specifice – de regulă agregate compactate. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Acestele pietonale în clădiri se vor face direct, fără trepte sau parguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Se va introduce un sistem de iluminat public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă dintr-un puț forat.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a subzonei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Este interzisă împrejmuirea spre domeniul public, în afară de împrejmuiți joase de siguranță pentru zonele de joacă pentru copii mici.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

P.O.T. = 5 % (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. = 0,1 (nu sunt luate în calcul ediculele aferente amenajării peisagere, cu condiția să nu includă spații interioare)