

REGULAMENT AFERENT PUZ

L2 zona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri

L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1÷2 niveluri,
retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI - zona este inclusă în zona L2 afereantă PUG

L2a- subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri,
retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2 Sunt admise următoarele funcțiuni

- locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- în functie de conditiile geotehnice se pot realiza constructii terasate;
- echipamente publice de nivel rezidential;
- lăcasuri de cult.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

L2 se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- ◆ se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafața acestora să nu depășească **200** mpAdc si să nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera că au o arie de deservire de **250** metri;
- ◆ pentru terenurile situate pe pante mai mari de **5%** se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de

stabilizare a terenurilor si a conditiilor de realizare a constructiilor, inclusiv a celor terasate.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2 se interzic următoarele utilizări:

- ◆ functiuni comerciale si servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mpADC, generează un trafic important de persoane si mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- ◆ activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- ◆ anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistentă;
- ◆ depozitare en-gros;
- ◆ depozitare materiale re folosibile;
- ◆ platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- ◆ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;
- ◆ activități productive care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulatiile publice;
- ◆ autobaze si statii de întreținere auto;
- ◆ lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ◆ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 2 – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele conditii cumulate:

1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fatadă

* conform Regulamentului General de Urbanism

2. adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

L2a clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și **5,0** metri pe străzi de categoria II și I

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L2a – *în regim izolat* clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornise dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;

L2a în cazul loturilor puțin adânci se acceptă poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

L2 – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornise a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **4,0** metri.

Art.8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

L2 – parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Art.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2 – stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (**10** metri);

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2 clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- ◆ toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis, sarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic și arhitectural; ;
- ◆ la învelitoarea acoperisului se recomandă folosirea țiglei în culori naturale;
- ◆ garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- ◆ se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Art.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2 toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- ◆ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- ◆ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- ◆ toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- ◆ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L2 spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

- ◆ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și platate cu un arbore la fiecare **100** mp;

- ◆ se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- ◆ în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

- L2 împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea maxim **2,20** metri și minim **1,80** metri din care un soclu opac de **0,30** metri și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- ◆ gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi maxim **2,20** metri.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2z - $POT_{\max} = 35\%$

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2z - pentru înălțimi P+1 $CUT_{\max} = 0,6$
- pentru înălțimi P+2 $CUT_{\max} = 0,9$