

REGULAMENT AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

LV1 - Subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+M, P+1, situate pe versanți slab construiți

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din următoarele unități teritoriale de referință:

LV 1- subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime P, P+1, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

LV - se admite funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LV 1 - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P, P+1, cu următoarele condiționări:

nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare;

regimul de construire va fi numai izolat;

se va sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;

lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15,0m**.

raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;

înălțimea maximă recomandată este P+1

se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 30%;

plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului

LV 1 - se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

LV- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250metri;

se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

LV- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; m activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

(peste 5 autovehicule mici pe zi sau ori ce fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- creșterea animalelor pentru producție și subzistență; m depozitare en-gros; m depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; m activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de intretinere auto; m lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; m ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

LV 1 - parcela se considera construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se se seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii de 15,0x 15,0metri (225mp.) și

de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80mp. pentru, garaj, trotuare de garda, accese, curte pavata):

- parcela are suprafața minimă de 800mp și un front la stradă de minim 12,0m;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3,0m.;

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LV - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0metri.

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

LV - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0metri;

se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

LV - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0metri.

ARTICOLUL 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LV - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0metri.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

LV - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0metri latime.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

LV - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LV 1- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 7,0metri (P+1)

ZONA DE LOCUIT

LV - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0m. cu centrul pe linia cornișei;
înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depăși înălțimea gardului (2,20m.).

ARTICOLUL 11. -ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LV - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;
toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

LV - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LV - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.;
în zonele de versanți se recomandă plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

LV - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m. și minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,30m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

LV 1 POT_{max}=20%

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

LV 1 - pentru înălțimi P CUT_{max}=0,3