

II.2

**L – ZONA de LOCUIT**

**Autorizarea** pe zona de locuit se va face astfel:

- **direct**, pentru UTR-urile ce au astfel specificat, pe terenuri ce au o suprafata mai mica sau egala cu 5000 mp, daca pe terenul respectiv exista un PUZ aprobat;
- **prin PUD**, pentru UTR-urile ce au astfel specificat, pe terenuri ce au o suprafata cuprinsa intre 5000 mp si 10 000 mp;
- **prin PUZ si ulterior prin PUD**, pentru UTR-urile ce au astfel specificat, pe terenuri ce au o suprafata mai mare de 10 000 mp;

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban :
  - omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,
  - mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
- rezultat din evoluția localității în timp
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite (satul Islaz)
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
  - tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de față

vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;

(c) vechime: - exprima atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Evoluția ipotetică a comunei susținută prin prevederile regulamentului este următoarea:

- tranziția către un alt tip de locuire, regim de construire și volumetrie
- menținerea zonelor bine constituite în țesutul tradițional, cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi zone de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare de (comasare și) relotizare

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizării, „normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației” (aprobat cu Ordinul M.S. nr. 536/1997), prevăd:

- amplasarea fântânii la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri animale, cotețe etc.; în jurul fântânii, trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat
- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrina, grajd, depozit gunoi grajd etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate de mai sus.

II.2.1

UTR **Le1** – subzona locuințelor individuale cu max. P+2+M niveluri situate *in țesutul existent* (zone construite). **Autorizare directă.**

UTR **Le2** – subzona locuințelor colective cu max. P+8 niveluri, subzona reglementată prin PUZ anterior. **Autorizare prin PUD.**

***In cazul în care pe o zonă s-a constituit un anumit tip de interdicție, autorizarea este permisă numai pentru extinderi mansardări sau anexe gospodărești, garaje la construcții existente sau pentru construcții noi, în intravilanul aprobat PUG 2000, în baza unui PUD.***

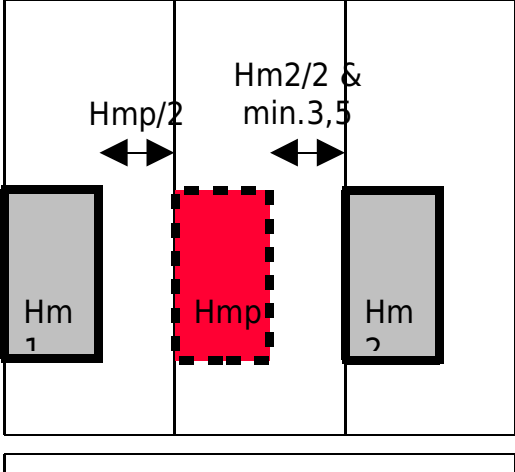
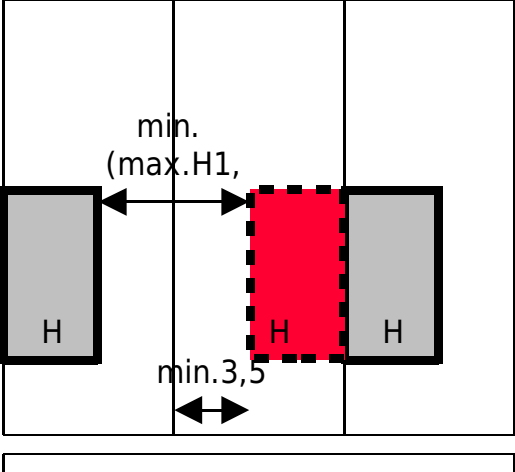
II.2.2	<p>UTR <b>Lp1</b> – subzona locuintelor individuale cu max. P+2+M niveluri situate <i>in noile extinderi sau in enclave neconstruite. <b>Autorizare directa.</b></i></p> <p>UTR <b>Lp2</b> – subzona locuintelor colective cu max. P+4 niveluri, subzona reglementata prin PUZ anterior. <b>Autorizare prin PUD.</b></p> <p>UTR <b>Lp3</b> – subzona locuintelor colective cu max. P+7 niveluri , subzona reglementata prin PUZ anterior. <b>Autorizare prin PUD.</b></p> <p>UTR <b>Lp4</b> – subzona locuintelor colective cu max. P+2 niveluri, subzona reglementata prin PUZ anterior. <b>Autorizare directa.</b></p> <p>UTR <b>Lp5</b>– subzona locuintelor sociale colective cu max. P+4 niveluri situate <i>in noile extinderi sau in enclave neconstruite. <b>Autorizare prin PUZ si ulterior prin PUD.</b></i></p>
II.2.4	<p>UTR <b>La</b> - subzona locuintelor individuale de vacanta, a celor cu confort sporit cu max. P+2 niveluri</p> <p>Reglementarile sunt comune tuturor subzonelor, cu exceptia cazurilor in care se specifica altfel</p>
II.2.a	<b>UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b>
II.2.a.1	<b>UTILIZĂRI ADMISE</b>
II.2.a.1.a	<p>In zonele <b>Le1 si Lp1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;</li> <li>- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;</li> <li>- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă</li> <li>- sere de maxim 100 mp</li> </ul> <p>In zonele <b>Le2, Lp2, Lp3, Lp4, Lp5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe colective maxim P+8 niveluri(<b>Le2</b>), respectiv P+4 niveluri(<b>Lp2</b>), P+6 niveluri(<b>Lp3</b>) , P+2 niveluri(<b>Lp4</b>) și maxim P+4 niveluri(<b>Lp5</b>) în regim de construire continuu sau discontinuu;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;</li> <li>- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> </ul>

<p>II.2.a.1. b</p>	<p>In zona <b>La</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu;</li> <li>- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;</li> <li>- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;</li> <li>- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;</li> <li>- parcaje la sol;</li> <li>- spații verzi amenajate;</li> <li>- spații libere pietonale;</li> <li>- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 75 mp/unitate locativă;</li> <li>- anexe ale locuinței destinate agrementului (piscină, debarcader etc)</li> <li>- adaposturi pentru maxim 5 animale de casă</li> <li>- sere de maxim 100 mp</li> </ul>
<p>II.2.a. 2</p>	<p><b>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p>
<p>II.2.a.2. a</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parcelarea terenurilor sau construirea a mai mult de 4 locuințe izolate sau cuplate pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (PUZ sau PUD după caz)</li> <li>- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; în cazul amplasării a mai mult de <b>6 apartamente</b> este obligatorie detalierea reglementărilor prin PUD sau PUZ după caz</li> <li>- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca să aibă acces direct la drumul public, suprafața acestora să nu depășească 100 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;</li> </ul> <p><b>Amplasarea panourilor publicitare</b>, se va efectua <b>numai</b> după elaborarea unor Studii de amplasament la nivel de <b>Plan Urbanistic Zonal</b> al și al unui <b>Regulament de Publicitate</b>, în care se vor analiza zonele de studiu, prin care se vor evidenția:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● situația existentă: zonificarea funcțională, cai de comunicație, rețele tehnico-edilitare, regimul juridic al proprietăților și obiectivele de interes public;</li> <li>● zona de vizibilitate orizontală și verticală: conul de vizibilitate al privirii, conul de vizibilitate de la distanța maximă la distanța minimă de percepție a panoului, zona de vizibilitate exclusivă pentru panoul în studiu;</li> <li>● profile transversale ale panoului.</li> </ul> <p>Amplasarea pe <b>Drumurile Județene</b> a panourilor publicitare se va efectua în urma elaborării unui <b>Planu Urbanistic Zonal pe întregul traseu al drumului.</b></p> <p>Funcție de acestea se va determina un <b>număr maxim</b> posibil de panouri publicitare și o <b>distanță minimă</b> între acestea, dar care nu va fi mai mică de 50 m pentru panourile de mici dimensiuni (0,5 mp) cu sistem de prindere simplu, și 150 m pentru cele ce depășesc aceste dimensiuni și care se sprijină pe structura proprie,</p>

	<p>Este <b>interzisă</b> amplasarea panourilor publicitare pe zonele în care acestea ar putea stanjeni în vreun fel rețelele tehnico- edilitare existente, aeriene sau subterane.</p>
<p>II.2.a.2. b</p>	<p>Pentru zonele <b>Le1, Lp1 si La</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locuintele (semi)colective, funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată între 100 mp și 600 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD și cu acordul vecinilor, dacă <b>nu sunt incluse</b> în următoarele cazuri: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22<sup>00</sup>, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate</li> <li>➤ funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate</li> </ul> </li> <li>- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ latrina,</li> <li>➤ grajd pentru maxim cinci animale mari sau 5 animale mici,</li> <li>➤ cotețe pentru maxim 20 pasari</li> <li>➤ stupina cu maxim 5 familii albine,</li> <li>➤ sere pentru producție de maxim 300 mp</li> <li>➤ magazine, patule, adaposturi utilaje agricole și alte asemenea în suprafața însumată de maxim 250 mp</li> </ul> </li> </ul> <p>se admit grupate, numai pe parcele de minim 1000 mp și la minim 50 m de zone exclusiv rezidențiale;</p>
<p>II.2.a.2. c</p>	<p>Pentru zonele <b>Le2, Lp2, Lp3, Lp4 și Lp5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea <b>parcajelor</b> aferente potrivit punctului <b>I.6.4.k</b>, a <b>spatiilor verzi</b> și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari</li> <li>- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, de consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;</li> <li>- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru activități cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate;</li> <li>- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;</li> <li>- construcții noi pot fi inserate numai după detalierea reglementărilor pe baza de PUD</li> </ul>

II.2.a. 3	<b>UTILIZĂRI INTERZISE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat</li> <li>- constructii provizorii pe domeniul public, altele decat cele ce se incadreaza la mobilier urban</li> <li>- constructii provizorii pe proprietati private, cu o durata mai mare de 5 ani</li> <li>- depozitare en-gros</li> <li>- depozitare de materiale re folosibile             <ul style="list-style-type: none"> <li>- constructii cu alte functiuni sau gabarite decat cele incluse la punctele <b>II.2.a.1</b> si <b>II.2.a.2</b></li> </ul> </li> <li>- platforme de pre colectare a deseurilor menajere</li> <li>- lucrari de terasament care sa afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor invecinate, care sa provoace scurgerea apelor spre parcelele invecinate sau sa impiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice</li> </ul>
II.2.b	<b>CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A PARCELELOR</b>
II.2.b. 1	<b>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</b>
	<p><b>Pentru zonele Le1, Lp1 si La</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- se vor respecta conditiile de constructibilitate de la punctul <b>I.5.</b></li> <li>- pentru parcelele pe care se amplaseaza constructii cu alte functiuni permise se vor respecta conditiile de constructibilitate de la punctul <b>II.1.b.1</b></li> <li>- In zonele existente se vor mentine caracteristicile parcelarului din tesutul existent</li> </ul> <p><b>Pentru zonele Le2, Lp2, Lp3, Lp4 si Lp5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform documentatiei de urbanism aprobate</li> <li>- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulatia publică prin intermediul unor circulatii private</li> </ul>
II.2.b. 2	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT</b>
II.2.b.2 .a	Pentru definirea aliniamentului, conditii generale si amplasamentul constructiilor cu alte functiuni permise vezi punctul <b>II.1.b.2</b>
II.2.b.2 .b	<ul style="list-style-type: none"> <li>- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, cu urmatoarele exceptii:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nu se cupleaza locuinte cu anexe; se recomanda cuplarea anexelor</li> <li>➤ Nu este obligatorie cuplarea (desi este recomandabila) în zone cu tesut traditional, in situatiile mentionate la punctul <b>II.2.b.3.b</b></li> </ul> </li> <li>- Se admite amplasarea garajelor pentru autoturisme la aliniamentul reglementat cu exceptia amplasamentelor situate la DN1</li> <li>- Alte anexe permise ale locuintelor se amplaseaza obligatoriu retrase de la aliniament si, pe cat posibil, intr-o pozitie din care sa nu fie percepute din strada</li> </ul>

II.2.b.2 .c	In subzonele <b>Le</b> : - Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la DN sau DJ si de minim 3,0 metri la celelalte drumuri.
II.2.b.2 .d	In zonele <b>Lp</b> : Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la DN sau DJ si de minim 3,0 metri la drumurile publice sau private. Retragerea recomandată este de 5-6 m.
II.2.b.2 .e	In zona <b>La</b> : Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri.
II.2.b.3	<b>AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>
II.2.b.3 .a	<b>Conditii generale</b> - Pentru distantele minime admisibile vezi punctul <b>I.5.6</b> - Pentru amplasarea cladirilor cu alte functiuni decat locuintele vezi punctul <b>II.1.b.3</b> - Se interzice construirea pe limita parcelei daca parcela adiacenta este rezervata unei alte functiuni, caz în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limita laterala a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri; - Clădirile - altele decat cele publice - se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
II.2.b.3 .b	In subzonele <b>Le</b> - Clădirile se vor alipi la ambele calcane ale clădirilor învecinate, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 metri de la aliniament cu conditia asigurarii accesului de interventie in curtea din spate; - În zonele cu tesut traditional (parcele inguste cu locuinte tip vagon orientate spre sud sau est (orientarea favorabila), in cazul în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se poate amplasa: ➤ alipita la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina/cornisa a cladirii, dar nu mai puțin de 3,5 metri sau ➤ se amplaseaza pastrand orientarea favorabila traditionala, pe hotarul opus calcanului existent sau la mai puțin de 2,0 metri de hotarul respectiv (vezi punctul <b>I.5.6</b> ), cu conditia ca distanta fata de locuinta situata (potential amplasata) spre punctul cardinal nefavorabil sa nu fie mai mica decat inaltimea la streasina a locuintei propuse iar spre calcan distanta sa nu fie mai mica decat jumătate din inaltimea maxima a cladirii cu calcan (dar nu mai puțin de 3,5 m). - În zonele cu parcele inguste (sub 12,0 m) locuintele izolate se pot amplasa: ➤ Cuplate la calcan (recomandabil) ➤ In sistemul traditional descris mai sus - daca este posibil

<p>II.2.b.3 .b</p>	<p>Exemple de amplasare</p> <p>Varianta 1 - NERECOMANDATA</p>  <p>Varianta 2 - RECOMANDATA</p> 
<p>II.2.b.3 .c</p>	<p>In zonele <b>Lp</b> si <b>La</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locuintele se amplaseaza izolat sau cuplat, cu distanta minima fata de limitele laterale jumatate din inaltimea la streasina dar nu mai putin de 3,5 m. Distanta se poate reduce la 2,0 m pe una dintre laturi cu conditia ca distanta pana la locuinta invecinata sa nu fie mai mica decat inaltimea la streasina a celei mai inalte.</li> </ul>
<p>II.2.b. 4</p>	<p><b>AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</b></p>
<p>II.2.b. 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornisa/streasina a celei mai înalte</li> <li>- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit.</li> <li>- In cazul cladirilor cu functiuni diferite, amplasate pe aceeasi parcela se aplica reglementarile de la punctul <b>II.1.b.3</b></li> </ul>
<p>II.2.b. 5</p>	<p><b>CIRCULATII SI ACCESE</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;</li> <li>- Pentru constructia de locuinte este admis si accesul prin servitute, printr-o alta parcela cu functiunea de locuire. Numarul maxim de parcele deservite de aceeasi servitute de acces este de patru</li> <li>- In cazul reparcelarilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate in adancime accesul carosabil principal se poate solutiona cu fundaturi dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;</li> <li>➤ cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de antoarcere la capat.</li> </ul> </li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelarile care necesita circulatii carosabile mai lungi de 100 metri se vor solutiona cu drumuri.</li> <li>- Circulatiile carosabile din interiorul parcelarilor pot fi deschise circulatiei publice daca respecta gabaritele drumurilor publice. Aceste circulatii pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public.</li> <li>- In cazul in care parcelarea a fost executata fara respectarea conditiilor de gabarit pentru drumuri publice (sau fundaturi) drumurile "de servitute" vor fi inchise circulatiei publice. Astfel de accese nu pot fi acceptate a fi incluse in domeniul public</li> <li>- Se interzice executarea de noi parcelari fara a avea la baza documentatii de urbanism (PUZ sau PUD potrivit art.1.4.4) aprobate si fara respectarea acestora.</li> <li>- In cazul parcelelor pentru locuinte insiruite se va prevedea si un acces secundar la curtile din spate cu alei semicarosabile cu latime minima de 3,5 metri si locuri de depasire</li> <li>- Pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,50 metri; accesul poate fi asigurat si printr-un gang</li> <li>- Se pot realiza pasaje și curți comune, private, inchise circulatiei publice</li> <li>- Pentru functiunile complementare etc se aplica corespunzator prevederile de la punctul <b>II.1.b.5.</b></li> </ul>
<p>II.2.b. 6</p>	<p><b>STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;</li> <li>- Pentru functiunile complementare etc se aplica corespunzator prevederile de la punctul <b>II.1.b.6;</b></li> <li>- Pentru locuintele colective se prevede cate un loc de parcare la apartamentele de pana in 100mp</li> <li>- Pentru locuintele semicolective se prevede cel putin un loc de parcare la doua apartamente</li> <li>- Pentru locuintele individuale se prevede cel putin un loc de parcare la fiecare unitate locativa in interiorul lotului</li> </ul>
<p>II.2.b. 7</p>	<p><b>INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA</b></p>
<p>II.2.b.7. a</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inaltimea maxima nu poate fi mai mare decat distanta dintre fronturile opuse</li> <li>- În intersecții se admite un nivel suplimentar</li> <li>- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade se admite mansardarea</li> </ul>
<p>II.2.b.7. b</p>	<p>In zonele <b>Le1, Lp1 si La</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,0 m la cornișă/streasina (exceptie fac zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate anterior); poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</li> </ul>

II.2.b.7. c	<p>In zonele <b>Le2</b> Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 28,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p> <p>In zonele <b>Lp2</b> Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p> <p>In zonele <b>Lp3</b> Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 25,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p> <p>In zonele <b>Lp4</b> Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p> <p>In zonele <b>Lp5</b> Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 15,0 m la cornișă/streasina; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestuia după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei</p>
II.2.b. 8	<b>ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;</li><li>- Se recomanda acoperisurile tip sarpanta, potrivit specificului rural;</li><li>- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;</li><li>- garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;</li><li>- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;</li><li>- Pentru funcțiuni complementare vezi punctul <b>II.1.b.8</b></li></ul>

II.2.b.9	<b>CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.</li> <li>- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;</li> <li>- Nu sunt admise closetele uscate</li> <li>- Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații;</li> <li>- Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice</li> </ul>
II.2.b.10	<b>SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;</li> <li>- Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;</li> <li>- Arborii se amplasează la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei</li> <li>- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;</li> <li>- Spațiile verzi pentru funcțiunile complementare vor ocupa minim suprafața prevăzută la</li> </ul>
	<p>In zonele <b>Le, Lp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața parcelei;</li> <li>- Se va planta un arbore la 100 mp spațiu verde</li> </ul>
	<p>In zona <b>La</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spațiile verzi vor ocupa minim 35% din suprafața parcelei;</li> </ul>
II.2.b.11	<b>IMPREJMUIRI</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de 2 metri înălțime din care 0,6 metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,2 metri;</li> <li>- Pentru ansamblurile administrate în sistem privat se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii</li> <li>- Pentru funcțiuni complementare se aplică corespunzător punctul <b>II.1.b.11</b></li> </ul>

II.2.c	<b>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI</b>
II.2.c. 1	<b>PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b>
	<p>Pentru subzonele <b>Le1, Lp1 si La</b> P.O.T. maxim 30%</p> <p>Pentru subzonele <b>Le2, Lp2, Lp3, Lp4</b> P.O.T. maxim 40% sau conform PUZ aprobat anterior</p> <p>Pentru subzonele <b>Lp5</b> P.O.T. maxim 45%</p> <p>Pentru functiuni complementare vezi cap. <b>II.1.c.1</b></p>
II.2.c. 2	<b>COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b>
	<p>Pentru <b>Le1</b> C.U.T. Maxim: 1,0 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Le2</b> C.U.T. Maxim: 2,7 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Lp1</b> C.U.T. Maxim: 1,0 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Lp2</b> C.U.T. Maxim: 2,00 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Lp3</b> C.U.T. Maxim: 2,80 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Lp4</b> C.U.T. Maxim: 1,20 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>Lp5</b> C.U.T. Maxim: 2,00 ACD/mp.teren</p> <p>Pentru <b>La</b> C.U.T. Maxim: 0,9 ACD/mp.teren</p> <p>Vezi si cap.<b>II.2.b.7</b></p> <p>Pentru functiuni complementare vezi cap. <b>II.1.c.2</b></p>