

Lir– ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU CARACTER RURAL

(Zonă situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale)

CARACTERUL GENERAL AL ZONEI

- Zonă rezidențială rurală aflată în intravilan
- Locuire individuală (unifamilială)
- Regim de construire izolat sau cuplat
- Parcelar tipic rural cu fronturi mici și adâncimi mari
- Organizare pe parcelă: locuință + anexe + spații libere sau plantate

CONDITIONĂRI PENTRU AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR

1. CONDIȚII OBLIGATORII

- Studiu geotehnic
- În cazul în care există riscurilor naturale/ antropice, acestea se vor elimina înainte de construire
- Respectarea zonelor de protecție
- Acces obligatoriu la un drum public sau privat cu drept de servitute
- Racord la utilități (sau soluții individuale conforme)

2. SITUAȚII CARE IMPUN P.U.Z (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Se solicită P.U.Z de urbanizare data:

- Nu există front construit coerent
- Construcția propusă se află în adâncimea parcelei
- Nu există acces direct la un drum public

Prin front construit coerent se înțelege un segment de stradă în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- o frontul analizat are o lungime minimă de 100 m măsurată de-a lungul aliniamentului stradal;
- o există minimum 3 parcele construite cu locuințe principale amplasate pe acest segment;
- o construcțiile sunt realizate pe cel puțin 50% din lungimea frontului stradal analizat;
- o construcțiile sunt amplasate la stradă sau în prima bandă de adâncime a parcelelor, într-o zonă construită cu adâncimea uzuală de maximum 40 m de la aliniament;
- o retragerile față de aliniament sunt relativ uniforme, fără goluri majore determinate de terenuri libere extinse.
- o accesul la parcele este realizat direct dintr-o stradă existentă, configurată sau reglementată ca drum public.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE:

- Locuințe individuale
- Locuințe semicolective, dar nu mai mult de două unități pe parcelă
- Anexe gospodărești
- Două locuințe individuale în regim izolat, cu condiția suprafeței terenului de min. 700mp și elaborarea documentației P.U.D

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admit funcțiuni complementare locuirii individuale, cu condiția menținerii caracterului predominant rezidențial și a asigurării unui impact redus asupra mediului de locuire.

- Servicii de proximitate
- Cabinete medicale
- Ateliere de mici dimensiuni
- Ateliere auto de capacitate redusă
- Funcțiuni turistice cu capacitate redusă
- Instituții de educație la scară locală, cu elaborarea documentației P.U.D

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Locuințe colective
- Activități industriale, agro-industriale
- Unități de producție
- Depozite
- Comerț en-gros
- Baze logistice
- Platforme tehnologice

4. REGULI DE PARCELARE

REGULI OBLIGATORII:

- Suprafața parcelei min. 500mp
- Front la stradă
 - o Feldru: minimum 12.00m pentru parcelele situate pe străzi existente; minimum 14.00m pentru parcelele situate pe străzi noi, propuse
 - o Nepos: minimum 14.00m pentru parcelele situate pe străzi existente cât și pentru parcelele situate pe străzi noi, propuse
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau egală cu lățimea

Parcelele existente la data aprobării prezentului P.U.G., care nu îndeplinesc condițiile minime stabilite, pot deveni construibile numai în baza unei documentații de urbanism de detaliu (P.U.D.).

5. REGULI DE AMPLASARE

FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- min. 5.00 m / max. 8.00m în localitatea Feldru, pe străzi existente;
- min. 6.00 m / max. 8.00m în localitatea Nepos și pe toate străzile noi propuse în intravilan.
- În prezența unui front coerent, construcția propusă va respecta alinierea existentă

FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE:

- Față de una dintre limitele laterale ale parcelei se va respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișă ($H/2$), dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Față de cea de-a doua limită laterală, amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, după cum urmează: minimum 0,60 m, în cazul fațadelor opace, fără ferestre de vedere, balcoane sau terase orientate spre proprietatea vecină; minimum 2,00 m, în cazul fațadelor prevăzute cu ferestre de vedere, balcoane sau alte elemente orientate către fondul învecinat.

FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE:

- Minim 6.00m

CALCAN:

- Doar dacă exista calcan vecin
- Lungimea calcanului propus max.20.00m

6. REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Maxim D+P+1E/M+Pod
- H cornișă: max. 8 m
- H coamă: max. 12 m

7. INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T max. = 30%
- C.U.T max. = 0.9

8. ACCESE ȘI PARCAJE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Parcajele necesare funcțiunii vor fi obligatoriu asigurate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea de locuire: 1 loc de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mică de 100 mp, și 2 locuri de parcare pentru locuințele care au o suprafață utilă mai mare de 100 mp. Dimensiunile unui loc de parcare sunt de 2,50 x 5 m pentru autoturisme.

9. SPAȚII VERZI

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi și spații plantate în suprafață de minim 40% din suprafața parcelei.
- Se va amenaja și planta suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției.
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor vegetația înaltă matură având peste 3 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.

10. ECHIPARE EDILITARĂ

Obținerea autorizației de construire este condiționată de asigurarea racordării la rețelele edilitare publice existente.

11. ÎMPREJMURIRI

- Hmax. 2.20 m
- soclu opac max. 80 cm
- porțile vor avea deschidere spre interior

12. ARHITECTURĂ ȘI IMAGINE

- caracter rural obligatoriu
- Este interzisă folosirea culorilor stridente
- materiale naturale, specifice contextului local: lemn, piatră, materiale ceramice