

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC  
ZONAL - EXTINDERE INTRAVILAN PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

L2b - SUBZONELE LOCUINTELOR INDIVIDUALE  
GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unitate teritorială de referință:

**L 2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți , având înălțimea maximă S(D)+P, S(D)+P+1(M);**

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

-se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților , care pot fi activate dacă va continua tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare, cu clădiri cu P+1 - P+3 niveluri, de dimensiuni mari;

-în zona versanților este recomandat să se efectueze studii și expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice, care să stabilească riscurile de alunecare , măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerința Af, inclusiv a documentației , acolo unde consideră că este cazul;

-solicitanții certificatelor de urbanism pentru terenuri în pantă trebuie avertizați că societățile de asigurare nu vor accepta asigurarea clădirii în cazul încălcării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire;

-se limitează tendința de realizare a unor false case de vacanță care depășesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuințe permanente de tip urban.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- fără obiect -

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L 2b - locuințe individuale în regim de construire izolat cu P , S(D)+P sau P +1(M), S(D)+P + 1(M), cu următoarele condiționări:**

1. - 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;

2. - regimul de construire va fi numai izolat;

3. - se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
4. - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi **15.0** m.
5. - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
6. - inaltimea maxima recomandata este P +1(M) ;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

**L 2b** - se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** mp ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;
- se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

**L2b** - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- **DEPOZITARI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;**
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**L 2b** - parcela se consideră construibilă dacă se respecta cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a unei laturi a clădirii de **15.0** metri, procentul de ocupare de **20%** și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața necesară pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

-□ parcela are suprafața minimă de **500** mp și un front la stradă de minim **12.0** m.;

-parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **5.5** m.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**L2b** - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **6.0** metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietatii, care nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m).

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**L2b** - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.5** metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietatii, care nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m).

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

**L2b** - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietatii, care nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m).

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**L2b** - distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisea cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **6.0** metri.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

**L2b** - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **5.5** metri latime.

#### **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

**L2b** - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

#### **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- L2b** - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **7.0** m. cu centrul pe linia cornisei;
- inaltimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea gardului (**2.20** m.).
- L2b** - inaltime maxima admisibila la cornisa 7.0 metri: P, S(D)+P sau P +1(M) ,S(D)+P+1(M).

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- L2b** - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
  - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- L2b** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
  - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
  - pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

#### **ARTICOLUL 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- L2b** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
  - in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

#### **ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

- L2b** - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.30** metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 si 561 din Codul Civil cu privire la obligatia de graniuire si dreptul de ingradire. Imprejmuirea se va proiecta si executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarilor vecini . In situatia amplasarii imprejmuirii pe limita de separatie dintre doua proprietati cu afectarea proprietatilor invecinate se va obtine acordul vecinilo exprimat in forma autentica, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/1991 si art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legi nr.50/1991. Imprejmuirea la strada se va retrage in dreptul accesului pe parcela pentru amenajarea de platforme de parcare in

suplimentare de depășire.Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum , astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

**L 2b - POT maxim = 20%**

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

**L 2b - CUT maxim pentru inalțimi P, S(D)+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren**

**- CUT maxim pentru inalțimi P+1(M), S(D)+P+1(M) = 0.6 mp.ADC/mp.teren**

Intocmit  
SC PANIMPEX SRL

Arh.Pandi Rodica



