

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

L2b - SUBZONELE LOCUINȚELOR 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 D+P pentru anexe și D+P+M pentru locuințe;

Problemele ridicate de aceasta din urmă subzona sunt următoarele:

-se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților , care pot fi activate dacă va continu tendința de îndesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de dimensiuni relativ mici, realizat 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, car 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 A1 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.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de construire izolat;
- construcții anexe cu rol de depozitare, bucătării de vară, filigorii, piscine etc;
- alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, pergole, mobilier urban, locuri de joacă;
- amenajări care să contribuie la confortul locuirii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L 2b- locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+M și anexe în regim de construire izolat P, D+P 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 sigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;
4. - lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși **15.0 m.**
5. - raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;
6. - înălțimea maximă propusă pentru locuințe individuale este D+P+M ;

7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **30%**;
8. - se vor planta pomi și arbori cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
9. - se vor putea amenaja locuri de depozitare și neutralizare a deșeurilor menajere la cel puțin 1 m de ferestrele locuințelor cu respectarea următoarelor condiții: să prevină dezvoltarea insectelor, să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 mp.** ADC generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 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;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 clădirii de **15.0 x 15.0 metri (225 mp.)** și de limitare mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce , adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa **80 mp.** pentru, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată):

- parcela are suprafața minimă de **1000 mp** și un front la stradă de minim **12.0 m.**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținut printr-o trecere de minim **5.0 m.**;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2b - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (**2.20 m**).

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

L2b - clădirile vor fi dispuse numai izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu

mai puțin de 5,0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

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

L2b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m).

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA PARCELĂ

L2b - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2b - 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 5.0 metri lățime (carosabil și acostamente) pentru a se putea executa rețelele îngropate.

-aleile carosabile din interiorul parcelelor cu o lungime maximă de 25 m vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari sunt prevăzute cu supralărgiri de depășiri și suprafețe pentru manevră de întoarcere.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L2b - staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;

-porțile de acces în încinta proprietății sunt retrase față de limita de proprietate cu domeniul public;

-platforma pentru pubele este prevăzută la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;

-se asigură câte două locuri de parcare pe platforma din fața locuinței.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2b - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m. cu centrul pe linia cornișei (streașinei);

- înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu va depăși înălțimea gardului (2.20 m.).

L2b - înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 3.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2b - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- culorile folosite nu vor fi stridente ;

- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor vor respecta specificul zonei;

- ferestrele și ușile se vor realiza din lemn vopsit sau profile din PVC armat alb sau imitație de lemn ;
- balustradele se vor prevedea din lemn sau fier forjat;
- se interzice folosirea inoxului la balustrade;
- se vor utiliza materiale de calitate și tehnici contemporane;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș tip șarpantă în două ape cu panta de 60%;
- învelitorile vor fi din materiale durabile- țiglă ceramică de culoare natur;
- se interzice folosirea azbocimentului, a șindriei bituminoase și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente pentru utilități vor fi realizate îngropat;
- în situația echipării individuale se va respecta distanța de 10 m între un puț forat de apă și construcțiile învecinate, inclusiv pentru amplasarea fosei septice sau bazinului etanș vidanjabil;
- în cazul realizării de piscine apa uzată va fi deversată într-un decantor amplasat pe parcelă beneficiarului;
- 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

L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

L2b - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de max 0.60 metri și o parte transparentă din fier sau lemn dublată eventual de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini . În situația amplasării împrejmuiri pe limita de separație dintre două proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art.2.5.6. din anexa 1 la Legea nr.50/199 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/199 ;

-împrejmuirea la stradă se va retrage spre interior la 0,25 m față de limita de proprietate, astfel încât fundația gardului să nu afecteze domeniul public ;

-împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.-planșa reglementă urbanistică, proprietatea terenurilor și profil transversal strada Miron Costin.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 anexe la înălțimi D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+M = 0.6 mp.ADC/mp.teren

Întocmit
SC PANIMPEX SRL
Arh.Pandi Rodica

