

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BAIJA MARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

### GENERALITATI- CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune dintr-o unitate teritorială de referință:

**L 3b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți , având înălțimea maximă S(D)+P pentru anexe și maxim S(D)+P+1E(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 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 prevăderilor Regulamentului Local de Urbanism și a condițiilor din autorizația de construire.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- fără obiect -

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

**L 3b-** locuințe individuale în regim de construire izolat cu D+P+1(M) și anexe în regim de construire izolat P, D+P cu următoarele condiționări:

1. - nu se va construi pe versanți slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice;
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 S(D)+P+1(M) ;
7. - se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile de maxim **30%**;
8. - plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

**L3b** - 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 5 autovehicole 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;
- depozitare en gros;
- DEPOZITĂRI DE MATERIALE REFOLOSIBILE;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 3b** - parcela se consideră construibilă dacă se ține seama de dimensiunea maximă admisă a clădirii și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim **30%** (ceea ce adaugă la suprafața construită a locuinței suprafața 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.**;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim **5.0 m.**;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**L3b** - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

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

**L3b** - 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 **4,0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

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

**L3b** - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4.0 metri**, cu excepția anexelor lipite de limita proprietății, care nu vor depăși înălțimea maximă a gardului (**2.20 m**).

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

**L3b** - 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 **6.0 metri**.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**L3b** - 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;

- accesul/ieșirea din incintă se va rezolva astfel încât să nu afecteze fluența traficului.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

**L3b** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- parcarile, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate a solicitanților;
- porțile de acces în incinta proprietății se vor retrage față de limita de proprietate cu domeniul public;
- platforma pentru pubele se vor prevedea la intrarea în incinta proprietății, alăturat accesului carosabil amenajat la intrare;

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

### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**L3b** - 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 maximă a gardului (2.20 m.).

**L3b** – RH maxim =D+P+1(M), înălțimea maximă admisibilă la cornișă (streașină) 8.0 metri.

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

**L3b** - 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 ;

- 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 și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și garajelor.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**L3b** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile branșamente 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**

**L3b** - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces 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**

**L3b** - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri. Se vor respecta prevederile art.560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngădire. Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini . În situația amplasării împrejmuirii 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.50/1991 și art.27, alin.1, lit.a), alin.2 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991. Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile , de-a lungul drumului public , care vor fi folosite ca supralărgiri 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: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**L 3b** - POT maxim = 20%

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

**L 3b** - CUT maxim pentru anexe la înălțimi P, D+P= 0.4 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru locuințe individuale la înălțime D+P+1(M) = 0,6 mp.ADC/mp.teren

Întocmit  
SC PANIMPEX SRL  
Arh.

O = PANIMPEX SRL  
19/09/2022 21:40:35 UTC+02