

STUDIUM SRL

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII, URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
430291 Baia Mare, str. Progresului nr. 52 / 10 ; tel: 0745779396; e-mail: sc_studium_srl@yahoo.com

PROIECT NR 650 / 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent elaborării documentației :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
“INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN – CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE” în Baia Mare, str. Miron Costin nr. FN.

Zonificare funcțională :
Se propune :

Atribuirea UTR L2b2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM
IZOLAT DE CONSTRUIRE ȘI AMENAJARE TEREN CU PARAPETI DE SPRIJIN

- pentru suprafața de teren din extravilan propusă a fi introdusă în intravilan
S=8125 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU L2b2

SECȚIUNEA I – Utilizare funcțională

Art. 1. Utilizări admise, conform denumirii subzonei:

- parcelare în loturi cu suprafața minimă de 435 mp în vederea construirii de locuințe individuale – pentru parcela cu suprafața de 1941mp (conform CF)
- divizare în două loturi (opțional) – pentru parcelele cu suprafețe de 922 mp, 995 mp și 1673 mp (conform CF)
- amenajarea terenului din cadrul parcelei cu privire la planeizarea suprafeței care urmează a fi construită și la configurarea taluzului care rezultă

- amenajarea laturii dinspre versant a terenului, cu parapet de sprijin, în conformitate cu prevederile din studiul geotehnic la faza PUZ și cu aprofundarea studiului geotehnic la faza de construire a obiectivelor, pe baza proiectelor tehnice care vor fi propuse

- construire locuințe individuale cu regim izolat

- construire clădiri anexe cu funcțiune de depozitare (inclusiv garaj) sau de hobby, amenajări pentru recreere (piscină), amplasate : 1. adosat corpului clădirii locuinței; sau 2. în construcție independentă cu respectarea distanței de 3 m față de clădirea locuinței

- construire amenajări de grădină (chioșc, umbrar etc)

Studiul geotehnic de la faza PUZ va fi detaliat la faza DTAC.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări :

- pe parcelele cu o suprafață minimă de 700 mp, se admite amenajarea în cadrul clădirii de locuit, a unei structuri de primire pentru maximum 5 locuri cazare – persoane aflate la muncă în localitate sau persoane în tranzit (cu asigurarea locurilor de parcare necesare, în interiorul parcelei)

- în cadrul clădirilor de locuit, se admite funcționarea într/o cameră de tip birou a unui sediu de firmă al proprietarului locuinței – în care activitatea este de coordonare prin telefon, internet, activitate care nu necesită angajare de personal, transport persoane, depozitare, orice adaus care ar putea aduce prejudicii spațiului locuirii

Art. 3. Utilizări interzise:

- Se interzic următoarele utilizări :
 - o Funcțiuni comerciale, servicii profesionale
 - o Orice alte activități care nu se încadrează în prevederile de mai sus
 - o 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

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcelele care inițiază PUZ, nu fac parte dintr/o lotizare realizată pe baza unui PUZ. Au făcut obiectul contractelor successive de vânzare – cumpărare. Au suprafețe diferite. Prezentul PUZ are sarcina de a contribui la o mobilare cât mai omogenă posibilă a zonei, ținând cont de propunerile de construire ale proprietarilor.

Respectarea RGU art. 30 - parcelarea :

Definiția PARCELĂRII = divizare în minimum 4 loturi alăturate construibile (cu front la stradă de minimum 12 m, cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei).

În prezentul PUZ, din totalul de 7 parcele, una parcelă îndeplinește condiția de a fi divizată în 4 loturi adiacente. Aceste loturi respectă prevederile RGU cu privire la dimensiunea lățimii și a adâncimii, având în vedere că două dintre acestea sunt grupate în jurul platformei de întoarcere a aleii de deservire locală – care prezintă două aripi dispuse în L.

Divizarea parcelelor de 922 mp, 995 mp și 1673 mp în câte 2 loturi, nu constituie o parcelare. În concluzie, nu este necesară respectarea relației dintre lățimea și adâncimea unei astfel de parcele.

Parcela minimă:
435 mp

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament :

1. Spre strada Miron Costin:

Aliniamentul existent (limita dintre proprietatea privată și strada M Costin-fără date actualizate de carte funciară - nu poate fi utilizat ca reper pentru strabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcelele adiacente străzii Miron Costin, se suprapun pe o parte din traseul străzii existente.

Reglementare aliniament:

- La 4.5 m față de axul străzii existente Miron Costin (pentru a soluționa o stradă cu lățimea de 9 m); acesta constituie alinierea gardului spre stradă;

Retragere clădiri față de aliniamentul reglementat:

- La o distanță cuprinsă între 5-6 m (în cazul garajelor cu acces din strada Miron Costin, retragerea întregului corp al clădirii va fi la 6 m)

2. Spre aleile de deservire locală (fundături):

2a. Aleea care deservește 6 parcele:

Aliniamentul existent în baza parcelelor cadastrale nu poate fi luat ca reper pentru stabilirea amplasării clădirilor față de acesta. Motivația este că parcela cu funcțiunea de alee are lățimea de 5 m, iar prin propunerea din prezentul PUZ, se reglementează o lățime de 7 m a aleii de deservire locală (fundătură).

- Retragerea construcțiilor **la 3 m față de limita aleii**; alinierea gardului se reglementează la limita aleii de deservire locală (fundătură);
- În dreptul garajului (garajelor) realizat prin adosare la corpul clădirii sau înglobat în corpul clădirii, retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală în scopul asigurării locului de staționare / parcare / manevră;
- Retragere la parcela Florian N: între 3.2 și 3.6 m față de alee (retragere garaj la 6 m)
- Retragere la parcela Godja – Ciaba I.: 3.2 m (retragere garaj la 6 m)
- La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere
- Nu se propune conectivitatea între aleea de deservire locală cu o pantă de cca 20 % și strada I. Balla propusă pentru modernizare în cadrul planurilor urbanistice zonale învecinate la sud (inițiatori Șeban Al. și Roned Imobiliare); legătura cu un traseu pietonal va putea fi realizată pe baza acordului proprietarilor parcelelor implicate; zona este notată cu 1 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală;

2b. Aleea care deservește una parcelă:

- Se reglementează o aliniere a gardurilor spre alee, la 7 m față de limita estică a parcelei în scopul asigurării unei alei cu lățimea de 7 m
- Se reglementează o aliniere a construcțiilor la 3 m față de aleea de deservire

- În dreptul garajului (sau garajelor), retragerea se reglementează la minimum 6 m de limita aleii de deservire locală
- La capătul aleii de deservire, se reglementează o platformă de întoarcere de formă poligonală; există posibilitatea continuării în viitor a acestei alei (pe traseul unei cărări existente notate cu 2 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală) – în scopul lotizării în continuare a terenului;
- Pe baza unor alte documentații de urbanism din vecinătatea sudică, se va putea studia conectivitatea dintre capătul aleii 2 și alea care face legătura dintre strada M Costin și cimitirul cu denumirea Podgorii str. Plevnei (notată cu 3 pe Planșa 1b Analiza privind posibilități de conectare alei de deservire locală)

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

1. Față de limite laterale nordice (spre versant)

Întrucât se recomandă în Studiul geotehnic să se amenajeze taluzul care rezultă înspre versant (din planeizarea terenului pe care se amplasează construcția) cu parapet de sprijin, în cazul limitelor laterale nordice, retragerea clădirilor se reglementează la minimum 4 m față de limita de proprietate;

2. Față de limitele laterale sudice

- Retrageri cu minimum 3 m
- La parcelele din extremitatea sudică a zonei, retragerea față de limita sudică a zonei studiate (care se va învecina cu strada propusă în PUZ-urile învecinate), va fi de 4 m

3. Față de limite posterioare

- Retrageri de minimum 4 m (în funcție de interpretarea poziției parcelei față de alea de deservire (fundătură) și față de platforma de întoarcere de la capăt
- Pentru parcelele aliniat la strada M Costin, retragerea față de limita posterioară se reglementează la minimum 6 m; motivația constă în faptul că alinierea față de strada M Costin este de 5-6 m și terenul din partea posterioară a lotului nu va fi utilizat pe baza POT maxim de 35 %

4. Față de limitele laterale est – vest

Retragere de 3 m

- Pentru una din parcelele din partea sudică, retragerea construcției se reglementează la 7 m față de limita comună dintre acestea (conform reprezentare în planșa nr. 3)

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă :

Nu se estimează că se vor realiza clădiri anexe independente pe lângă clădirile principale ale locuințelor. De regulă, spațiile anexe vor fi grupate în clădirea locuinței. În situația parcelelor cu suprafața minimă de 750 mp (nr. cad.), redusă datorită cedării de teren pentru lărgirea străzii), orice clădire anexă amplasată independent, va fi retrasă cu minimum 3 m față de clădirea principală.

Se vor respecta măsurile impuse de legislația de specialitate din domeniul rezistenței la foc (distanțe, accese mijloace de stingere a incendiului pe laturile construcției, materiale

de construcții utilizate, măsuri compensatorii necesare solicitate prin avizele de securitate la incendiu pe baza proiectelor de construcții - DTAC și proiect tehnic).

Art. 8. Circulații și accese :

- Parcelele au acces carosabil din strada Miron Costin și din aleile de deservire locală (fundături) propuse
- Strada Miron Costin se propune cu un profil transversal de 9 m, cu parte carosabilă de 6.50 m, rigole carosabile pe ambele laturi (în lățimea de 6.5 m) și trotuare pentru pietoni de câte 1.25 m lățime (cu soclurile gardurilor în lățimea de 1.25m), pe ambele laturi
- Aleile de deservire locală (fundături) se propun cu un profil transversal de 7 m, cu parte carosabilă de 6 și rigole carosabile pe ambele laturi (în cadrul lățimii de 6 m), inclusiv trotuar pe una din laturi – de 1 m lățime
- Pentru aleea fundătură care deservește 6 parcele, se admite ca tronsonul în lungime de cca 21 m situat înspre intersecția cu strada M Costin, să aibă profilul transversal de 6.2 m (în loc de 7 m), în scopul asigurării unei lățimi de 16.4 m pentru fiecare dintre loturile situate de o parte și de alta a aleii, la intersecția cu strada M Costin; motivația constă în faptul că zona studiată este mai îngustă în partea nordică decât în partea sudică;
- Având în vedere propunerea de conectare a prezentului PUZ cu planurile urbanistice zonale adiacente în partea sudică, parcelele din partea sudică vor beneficia de acces și din partea sudică, prin intermediul unei străzi de 8 m lățime;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;
- numărul de garaje / parcaje pe parcelă, se va încadra în prevederile HCL a municipiului Baia Mare nr. 104 din 2019:
 - - - 1 loc parcare / garare pentru o unitate de locuit cu Su maxim = 40 mp
 - - - 1.5 locuri pentru Su maxim = 80 mp
 - - - 2 locuri pentru Su mai mare de 80 mp
- - - la aceste locuri se adaugă suplimentar 20 % pentru vizitatori
- în cazul în care în spațiul clădirii va funcționa o structură de primire (cu maximum 5 locuri cazare), vor fi asigurate spațiile de garare / parcare

Art.10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regim de înălțime maxim S(D)+P+M(ER)
- RH maxim = 8 m la cornișă față de cota terenului amenajat în incintă

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor :

Considerații privind aspectul exterior al clădirilor de locuințe existente în zonele învecinate amplasamentului studiat:

Zona studiată nu are vecinătăți imediate cu construcții. Cele mai apropiate clădiri vizibile sunt situate la 150 m spre vest, la o cotă superioară a străzii Miron Costin:

- Ambele clădiri cu volumetrie monobloc :
- - - prima, cu parter cu acoperiș terasă, cu etaj retras, linia dominantă fiind orizontală, cu goluri rectangulare, clădirea fiind finisată cu tencuială și vopsitorie albă, aspect minimalist

- - - a doua, cu D+P+M, din materiale durabile, cu acoperiș în două ape cu înclinație cca 50 % (coama fiind perpendiculară pe direcția străzii), tencuieli și zugrăveli albe, terasă acoperită la parter și terasă la mansardă cu acoperiș în două ape, cu coama situată la un nivel mai jos față de coama casei și pozată pe aceeași direcție

Clădiri de locuințe situate în zone învecinate începând de la :

- 180 m SE pe strada M. Costin (la o cotă inferioară a străzii), clădire situată la o cotă mai joasă pe teren, dezvoltată pe orizontală, acoperiș cu pante
- 250 m SE pe strada M Costin – în continuare spre oraș
- 300 m sud S-SV spre străzile I Balla și Plevnei, Bîlțiu Dăncuș, Vida Geza, Agricola Lidia, clădiri situate la o cotă inferioară de teren (la care se accede pe teren cu pante variabile între 12 și 20 %)

Caracteristici ale elementelor de arhitectură:

- Clădiri individuale monobloc cu volumetrie dreptunghiulară sau în L
- Clădiri individuale cu parterul mai dezvoltat
- Clădiri monobloc cu locuințe cuplate în cadrul unui grup de 4 unități (în total 8 locuințe), decalate pe înălțime pe o jumătate de nivel, cu acoperiș tip șarpantă cu înclinație mare, cu coama pe direcția scurtă a locuinței, cu ferestre în planul acoperișului
- Regim de înălțime P+M, D+P+M, D+P+I
- Clădiri cu terase ample la mansardă acoperite cu pante
- Acoperișuri tip șarpantă în majoritatea cazurilor în două ape, de înclinații diverse între 40 la sută și 75 la sută, cu coama principală paralelă cu latura lungă sau cu latura scurtă a clădirii
- Acoperișuri cu pante mai plate și ferestre în planul acoperișului
- Acoperișuri cu pante mai plate, cu logie la mansardă pe toată lungimea construcției, cu parter evazat acoperit cu pantă pe direcția scurtă
- Lucarne cu acoperiș intersectat cu acoperișul clădirii sau cu acoperiș în lungul pantei clădirii
- Structuri durabile
- Finisaje la pereți cu tencuieli, zugrăveli albe, nuanțe deschise în majoritatea cazurilor
- Parapeți logii și balcoane :
- - - în majoritate din lemn
- - - în cazuri mai puține, parțial plini cu placaj piatră, parțial cu fier forjat cu ornamente
- Goluri rectangulare
- Un caz de terasă la parter cu arcade (structură din beton)
- Garduri cu soclu din beton la cotă joasă, panouri din lemn, panouri din metal; cazuri mai puține cu socluri mai înalte (placate cu piatră decorativă) și panouri din fier forjat ornament

Se recomandă :

- o arhitectură modernă echilibrată
- volumetriei monobloc cu demisol, parter și mansardă sau etaj retras, decalate pe înălțime cu o jumătate de nivel sau cu un nivel (datorită pantei terenului și amenajărilor necesare), cu forme rectangulare, terase acoperite și descoperite, logii, balcoane acoperite
- goluri : de forme rectangulare

Clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile.

Acoperișuri de tip șarpantă cu H maxim la cornișă 8 m față de cota terenului amenajat din incintă :

- - - în două sau patru ape
- - - acoperișul într-o apă se va adopta la dimensiunea de maximum 6 m a corpului de clădire
- - - înclinația pantelor va fi în concordanță cu materialul de învelitoare utilizat între 60 și 80 %

Etajul retras cu H maxim la cornișă 8 m față de cota terenului amenajat din incintă: linia care unește capătul aticului de la parter cu aticul de la etaj va avea înclinația admisă pentru înclinația pantelor al acoperiș șarpantă, între 60 și 80 %;

Cotele aticurilor de la parter și etaj retras se referă la cote la aceeași înălțime față de linia planșeului; nu se referă la înclinația unei linii care unește capătul aticului de la parter la nivelul balustradei de 90 cm (terasă în atic) și capătul aticului etajului retras (în care nu este terasă).

Materiale de finisaj:

- - - soclu:
- - placaj piatră naturală fățuită montată fără rosturi
- - placaj piatră artificială cu fețe netede (nu cu aspect de piatră cu părți rotunde)
- - tencuială de soclu finisată neted

- - - pereți: tencuieli compacte cu granulație mică 0.6 – 2.0 mm
- - - profile decorative în tencuială : liniatura profilelor se va încadra în arhitectura modernă echilibrată
- - - pereți cu finisaj lemn (exemplu: pin termotratat);
- - - învelitori; tablă fățuită / țiglă de tablă / țiglă ceramică – aspect mat;
- - - tâmplărie: uși, ferestre din lemn sau aluminiu / plastic cu aspect de lemn
- - - parapeți balcoane, logii, terase acoperite și descoperite: sticlă / plăci acrilice transparente / panouri șipci lemn termotratat similar finisaj pereți / panouri din metal (fier forjat, țevi metalice sau placă metalică perforată tratată cu vopsele rezistente la intemperii)

- - - cromatică: se vor respecta prevederile Regulamentului local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare – Anexa nr. 5: Paleta de culori pentru zona cartierelor cu locuințe individuale majoritare: tonuri și nuanțe de culori de fond în gamele: alb, crem, ocru, gri-bej, olive; se pot aplica accente în procent de 20 % din suprafața de fond;

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice
- până la data soluționării unui racord de canalizare a apelor uzate înspre sud, spre capătul străzii Pictor Balla Iozsef, se admite utilizarea de sisteme de neutralizare a apelor uzate menajere locale, individuale (bazine vidanjabile pe bază de contracte individuale cu o unitate specializată care va executa periodic operația de vidanjare și transport la stația de epurare municipală)
- bransamentele 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 partea sudică a zonei studiate, cu o legătură spre strada pictor Balla Iozsef –

existentă în sud; având în vedere recomandările din studiul geotehnic, se vor amenaja pereți de sprijin înspre versant, la limita nordică a fiecărui lot de construcție; parcela adiacentă spre nord (spre versant) va avea asigurată scurgerea apelor meteorice în rigolă la baza peretelui de sprijin din aval; de asemenea, se propune amenajarea de șanțuri de gardă aferente trotuarelor de protecție ale clădirii înspre latura nordică (spre versant); apele meteorice din incinte dirijate prin șanțuri de gardă și rețele de canalizare pluvială subterane sau supraterane, vor fi conduse prin rigolele aleilor de deservire locală (fundături), spre partea sudică a zonei, făcându-se joncțiunea cu sistemul de canalizare pluvială al străzii I. Balla (stradă propusă pentru lărgire și modernizare cu un profil transversal de 10 m – în cadrul PUZ/ului învecinat la sud, inițiator Șerban Alexandru, PUZ aflat în curs de aprobare;

- condiții de neutralizare a deșeurilor:
- - - gunoiul menajer va fi colectat de pe fiecare lot și va fi transportat cu europubela în extremitatea nordică a aleilor de deservire (fundături) – pe platformă sin beton amenajată în afara circulației publice de pe strada Miron Costin, urmând a fi ridicat în cadrul programului local de gestionare a deșeurilor;
- - - deșeurile specifice, după caz, vor fi colectate și neutralizate conform normelor
- - - amplasamentul platformei destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera a din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119 / 2014, va fi asigurat pe platformă din beton, în zona intersecției străzii Miron Costin cu aleile fundături, în afara circulației publice;

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la 100 mp, spațiile verzi urmând a ocupa 50 % din suprafața lotului
- se recomandă plantații care să îndeplinească :
- - rol de umbră
- - rol decorativ în incintă și pe pereții de sprijin înspre versant
- - rol de fixare a taluzurilor de pământ rezultate din planeizarea terenului de amplasament al locuinței
- - rol de protecție pentru a asigura confortul în spațiul privat al locuirii

Art. 14. Împrejmuiri

- Pentru împrejmuiri spre stradă și pentru porțile de acces, se vor utiliza elemente constructive finisate în mod similar cu finisajele propuse pentru clădirile de locuit
- Garduri spre strada Miron Costin: H maxim 1.80 m din care un soclu plin de maximum 40 cm și o parte transparentă din metal sau lemn
- Garduri spre aleile de deservire locală (fundături): H maxim 1.80 m din care :
- - - un soclu opac de maximum 90 cm (pe linia paralelă cu panta aleii) cu rol de perete de sprijin al terenului amenajat din incintă
- - - o parte transparentă din lemn sau metal
- - - se admite ca pentru un procent de maximum jumătate din lungimea gardului spre aleea fundătură, gardul să fie în întregime opac (motivația constă în

necesitatea asigurării confortului locuirii, întreruperii vizibilității dinspre alee și proprietățile vecine)

- Garduri pe limitele posterioare ale loturilor: H maxim 2.20 m din care, o parte plină de maximum 1.50 m, o parte transparentă din lemn sau metal; se admite ca pentru lungimi de maximum jumătate din lungime, gardul să fie opac
- Garduri dintre proprietăți : se va respecta modul de construire al gardului dinspre aleea de deservire; se admit porțiuni cu panouri opace cu lungimi de maximum 4 m care să alterneze cu panouri transparente dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului
35 %

Art. 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului
0.8 mp ADC / mp teren

Șef proiect,

Arhitect

