



**VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**  
**ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. -**  
**INSTITUTII SI SERVICII – str. Aurel Vlaicu , nr. 161, mun. Satu Mare, jud. Satu Mare**

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărend și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z. La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

### **1.3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

#### **Autorizarea executării construcțiilor**

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în in

travilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia înscrise în Constituția României, în Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## **2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Funcțiunea propusă pe teren este zona comert și servicii cu funcțiuni conexe de producție și depozitare.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne neschimbata.

Regimul economic - categoria de folosință a terenului este curți construcții.

### **2.1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

#### Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z., cu respectarea condițiilor impuse de lege.

### **2.2.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antisismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

### **2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Pe parcela studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public „ – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 – 2025.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

### Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în anexa 3 la R.G.U., în Normele privind asigurarea condițiilor generale de igiena din 30.09.2016- parte integrantă din Ordin 1096/2016 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

### Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor colabora prevederile înscrise în planșa U02- „Reglementări urbanistice-zonificare”. În zona studiată nu este stabilit un aliniament uniform, și retragerea construcțiilor față de drum de acces este variabil. Prin documentație urbanistică se propune o retragere de minim 5,00 m față de limita vestică, latura paralelă la drumul public.

### Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile planșei „Reglementări urbanistice - zonificare” și prevederile Codului Civil.

Se propune retragerea construcției propuse de: - minim 2,00m față de limita de proprietate nord-estică, față de limitele de proprietate sudică, și sud-vestică min. 2,00 m și față de limita sud-estică conform construcției existente min. 1,00m.

Se pot efectua lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesită autorizație de construire și plantații în afara perimetrului edificabil, respectând Codul Civil.

### Indici urbanistici propuși :Procentul de ocupare al terenului (POT) – și Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT **maximali** stabiliți pentru zonă .

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POT<sub>max</sub>= 60%

CUT<sub>max</sub>= 1,20

Regim de înălțime: P - P+1E, cu sau fără subsol / demisol

Înălțime maximă: 10m.

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

## **2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, conform cu destinația construcției, direct sau prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină. Accesele se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.



## **ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

### Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Accesul existent este asigurat de pe un drum existent pe partea vestică a terenului studiat. Drumul public este înscris în CF cu nr. / nr. cad. 163872 Satu Mare, și parcela are un acces realizat de pe acestea, și accesul existent rămâne menținut. Parcela studiată mai are un acces secundar pe partea sudică a terenului care este folosit în scop de intervenții, și rămâne menținut.

### 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se propune racordarea amplasamentului studiat la toate utilități existente în zona, în condiții stabilite de către furnizori de specialitate.

### 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Nu e cazul.

### 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se asigură în procent de min. 5% spațiu verde din suprafața terenului.

Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 2,50 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 3,00 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

## **3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII ( CU FUNCTIUNI CONEXE DE PRODUCTIE SI DE DEPOZITARE)

- indicatori urbanistici obligatorii: POT<sub>max.</sub> = 60%, CUT<sub>max.</sub> = 1,20,  
regim de înălțime: P – P+1E, cu sau fără subsol / demisol

H<sub>max.</sub> = 10m

- construcții și lucrări tehnico-edilitare, circulații și parcuri, spații verzi



## ARHabitat 2015 srl

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare  
tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

### 4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Construcțiile și amenajările având alte destinații decât cea principală, dominantă, incluse într-o zonă funcțională, vor trebui să fie complementare acestora (să deservească funcțiunea de bază a zonei) și să fie compatibile cu ele (să nu genereze disfuncționalități sau servituți). Nu vor fi permise activități pentru care este necesară evaluarea impactului asupra mediului.

#### **A. FUNCȚIUNI**

##### **Funcțiuni existente menținute**

- ZF10 - zona comert si servicii ( cu functiuni conexe de productie si de depozitare)
- conform activatiile desfasurate in zona / - functiunea existenta conform PUG-lui vechi

##### **Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități**

- Funcțiunea propusa reglementata va fi: ZF10 - zona comert si servicii ( cu functiuni conexe de productie si de depozitare)
- Echipare edilitare
- Circulatii, parcar
- Spatii verzi

#### **B. INTERDICȚII**

##### **Interdicții temporare**

- nu sunt

#### **C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE**

- nu sunt

#### **D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

##### **• utilizări permise:**

- ZF10 - zona comert si servicii ( cu functiuni conexe de productie si de depozitare)
- construcții și lucrări tehnico-edilitare, circulatii si parcar, spatii verzi

##### **• utilizări interzise :**

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

#### **E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

A fost stabilit o suprafata edificabila si anumite retrageri, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare", astfel:

NR. cad. Parcela 182936 = 2 314 mp din care :

$$S_{\text{contr max}} = 1\ 388 \text{ mp}$$

- ZF10 - zona comert si servicii ( cu functiuni conexe de productie si de depozitare)
- indicatori urbanistice obligatorii: POTmax. = 60%, CUTmax.=1,20, regim de inaltime: P - P+1E , cu sau fara subsol / demisol, H maxim = 10m
- construcții și lucrări tehnico-edilitare, circulatii si parcar, spatii verzi



**ARHabitat 2015 srl**

str. C. Coposu, nr.2, ap. 58, Satu Mare

tel. 0361.806.608, e-mail: [satumare@arhidinamic.ro](mailto:satumare@arhidinamic.ro)

## 5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privata cu folosinta actuala curti constructii. In momentul actual terenul este partial construit.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare"

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

**ÎNTOCMIT,**  
arh. Urb Violeta Iuoras