



ARHabitat 2015 srl

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

VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. - INSTITUTII SI SERVICII** **pe strada Aurel Vlaicu, nr. 69, mun. Satu Mare, judetul 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 întărește 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 acestuia 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.



2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Se va mentine functiunea existenta pe teren.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbata.

Regimul economic - categoria de folosinta a terenului este curti constructii si ramane neschimbata.

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 studiata este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevazute in P.U.Z, cu respectarea conditiilor 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 antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Amplasarea constructiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apărarea interesului public „ – respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate , investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 - 2025.

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



ARHabitat 2015 srl

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

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 de igienă aprobate cu ord. M.Sănătății 536/1997 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 – „Reglementări urbanistice-zonificare” - distanța de 17,05 m – existența.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice - zonificare” și prevederile Codului Civil. Retragerea posterioară este stabilită la min. 2,00 m conform avizului ANIF eliberat.

Se pot efectua lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesită autorizație de construire și plantatii în afara perimetrului edificabil, respectând Codului 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_{propus} = 60,00 %

Regimul de înălțime:

H_{max} = 15,00 m

CUT_{propus} = 1,20

P+1E

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. Accesese se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

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 accesese 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.



ARHabitat 2015 srl

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

Accesul principal la parcela se va realiza din strada Aurel Vlaicu, printr-un acces existent. Al doilea acces existent este un acces de interventie / secundar si va fi folosita numai in cazuri speciale.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Nu e cazul.

2.6.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu e cazul.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in procent de 10% din suprafata parcelei. Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 2,20 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 3,00 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

- ZF10 - zona de servicii cu functiuni conexe de productie si depozitare
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

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 de servicii cu functiuni conexe de productie si depozitare
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- nu sunt

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPȚII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- ZF10 - zona de servicii cu functiuni conexe de productie si depozitare
construcții și lucrări tehnico-edilitare
cu regim maxim de inaltime P+1 etaj



ARHabitat 2015 srl

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

- H max. = 15,00M
- circulatii / parcare
- 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 suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementari urbanistice. Zonificare”, astfel:

$S_{\text{teren}} = 3\ 048$ mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1829$ mp

- construcții servicii administrative, cu funcțiuni conexe de producție, și de depozitare :
- $h_{\text{max}} = 15,00$ m

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementari urbanistice - zonificare, respectând Codului Civil.

- accesul auto la parcelă se va realiza din strada Aurel Vlaicu, printr-un acces existent și menținut.

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla în intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința actuală curții construcției și teren arabil în intravilan. În momentul actual terenul este parțial construit și utilizat.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Toate construcțiile și amenajările propuse se vor executa cu respectarea normelor și normativelor în vigoare, referitoare la protecția mediului, sănătatea populației, protecția civilă, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii; de asemenea, se va respecta legislația în vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea construcțiilor și la siguranța în construcții.

ÎNTOCMIT,
arh. Urb Violeta Iuoras