

**PROIECT NR. 3-7647.00.2022**

**Faza: P.U.Z.**

**-ELABORARE P.U.Z.-**

**ZONĂ DE UNITĂȚI PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII,  
ACTIVITĂȚI COMPATIBILE**

Mun. Satu Mare, Drumul Careiului, NR. CAD. 160483,  
jud. Satu Mare

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIARI : TALPOȘ VASILE**

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Perscripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată.

Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul aprobat al mun. SATU MARE, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

### **1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 694 din 31.08.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare. Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestuia.

### **1.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât intravilan cât și în extravilan.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## **2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Funcțiunea, volumetria, aspectul clădirilor precum și materialele utilizate nu vor deprecia valoarea peisajului.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de omunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismi-ca” avem  $ag = 0,15$  g,  $T_c = 0,7$  sec. risc geotehnic redus.

Conform hartii de macrozonare seismică a teritoriului romaniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se încadrează în microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani. Adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm.

## **2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în proprietatea beneficiarului și este situat în Mun. Satu Mare pe str. Drumul Careiului conform extras CF nr. 160483, nr cad. 160483 având suprafața de 1450,00 mp.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă.

Distanțele min. al zonei edificabile față de vecinătăți:

-Nord : 2,00 m;

-Est, Vest : 2,00 m;

-Sud : 2,00 m.

**Regim de înălțime:** P, P+M, P+1, P+2 nivele

**Zonificare funcțională:** ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

### **Zona de institutii si servicii:**

**Procent de ocupare a terenului:** P.O.T existent: 0 %; P.O.T propus: 75%.

**Coeficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0 ; C.U.T propus: 2,0.

## **2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație.

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet, astfel intrarea se va realiza direct de pe Drumul Careiului.

## **2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare, gaz, după caz.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze și telecomunicații după caz, atunci când acestea se vor realiza.

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

## **2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

## **2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Parcările sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

## **3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

La solicitarea beneficiarului se propune elaborarea unui P.U.Z. pentru o zonă de unitati pentru institutii si servicii cu activitati compatibile.

Se propune o zonă de showroom (magazin de prezentare) în partea din față a construcției, urmând ca în continuarea clădirii să se amenajeze spații pentru diferite servicii și magazine.

## **4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **Acces la parcelă :**

Accesul carosabil și pietonal la amplasament se va rezolva printr-un podet, astfel intrarea se va realiza direct de pe Drumul Careiului.

### **Funcțiuni existente:**

- Zona de institutii si servicii cu functiuni coplementare

### **Funcțiuni propuse:**

- Zona de institutii si servicii cu activitati compatibile.

### **Utilizări admise:**

- drumuri, spații verzi, construcții complementare, compatibile, utilități edilitare.

**Utilizări interzise:**

- orice funcțiune necompatibilă cu zona de institutii servicii.

**Zone de servitute:**

- se vor respecta zonele de protecție sanitara în conformitate cu HOTARARE nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în condițiile de amplasament existente.

**Regim de înălțime:** P, P+M, P+1, P+2 nivele  $H_{max} = 15,00$  m

**Zonificare functionala:** ZONA DE INSTITUTII SI SERVICI

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila reprezentand toata parcela reglementata.

Distantele min. al zonei edificabile fata de vecinatati:

-Nord : 2,00 m;

-Est, Vest : 2,00 m;

-Sud : 2,00 m.

**Metodologie de calcul a suprafetelor:**

• **Parcari**

Parcarile se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 5. la regulamentul aliniatul 5.3.1.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

-un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp.

• **Spatii verzi**

Suprafata zonelor verzi se calculeaza conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.2.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare 2-5% din suprafata totala a terenului.

$1450 \text{ mp} \times 5/100 = 72,5 \text{ mp}(\text{minim})$

<b>Teritoriu aferent P.U.Z.</b>	<b>Propus</b>	
Suprafata construabila	1087,50 mp	75 %
Suprafete alei, cai de acces, parcari	217,50 mp	15 %
Suprafete zone verzi	145,00 mp	10 %
<b>TOTAL PARCELA STUDIATA:</b>	<b>1450,00 mp</b>	<b>100 %</b>

**Procent de ocupare a terenului:** P.O.T existent: 0 %; P.O.T propus: 75%.

**Coeficient de utilizare a terenului:** C.U.T existent :0 ; C.U.T propus: 2,0.

**Reglementari PSI**

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."

ÎNTOCMIT,  
arh. Papp-Horvath Boglarka

ȘEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu