

## **B. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.**

### ***1. Dispoziții generale***

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

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor, explicând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### **1.2. Baza legală a elaborării:**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

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

Prevederile cuprinse în R.L.U. se aplică terenului studiat în P.U.Z.  
Zona cuprinde o singură unitate teritorială de referință.

### ***2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor***

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentația de urbanism prin planșa A3 - Reglementări urbanistice.

#### **2.1. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public:**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți în P.U.Z. (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

#### **2.2. Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii:**

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură) se va face conform art. 18. – R.G.U.  
S-a determinat perimetrul în interiorul căruia se vor amplasa clădirile, fiind cotate distanțele față de limitele de proprietate perimetral.

Față de perimetrul stabilit pe planșa de reglementări urbanistice, clădirile se pot retrage în interiorul acestui perimetru, fără nicio restricție.

##### **2.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament :**

Amplasarea se va face astfel:

Se propune construirea unui corp între C3 și C4, reconstruirea după demolare a corpului C4 și realizarea parcajului acoperit. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

**Aliniamentul** este stabilit pe limita de proprietate față de fundătura din b-dul Cloșca.

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- Pe limita de proprietate.

**2.2.2.Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară conform P.U.Z.

**Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale** este stabilită astfel:

- Pe limita de proprietate și la distanța minimă de 1 m.

**Distanța minimă față de limita de proprietate posterioară** din vest este stabilită astfel:

- Pe limita de proprietate.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor P118-1999, între clădirile independente, comasate sau grupate la distanțe nenormate în limita unor compartimente de incendiu specifice se asigură distanțe minime de siguranță, ori se adoptă măsuri de protecție compensatorii stabilite prin proiect și scenarii de siguranța la foc.

**2.3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, drumuri și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art.25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.).

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

**2.4.Reguli privind echiparea tehnico – edilitară:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform art. 27 (1)– R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelilor edilitare, se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

**2.5.Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

**2.5.1.Regim de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în P.U.Z.

Regimul de înălțime minim va fi parter.

Regimul de înălțime maxim va fi parter+1

H max. la streșină 5,50 m.

H max. la coamă 7,00 m.

**2.6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:**

**2.6.1.Parcajele:** se vor asigura în afara spațiului public, cu respectarea prevederilor art. 33.

În interiorul incintei se va amenaja un parcaj acoperit pentru 13 locuri, conform planșei de reglementări A3.

**2.6.3.Împrejmuiri:**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta, de regulă, prevederile art. 35 – R.G.U.

**3. Zonificarea funcțională**

**3.1.Destinația terenurilor și construcțiilor:**

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în P.U.Z.

**3.2. Zone funcționale:**

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă în evidență grafic pe planșa de Reglementări urbanistice, fiind explicată în memoriul de prezentare.

Delimitarea zonelor funcționale are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora (vezi Anexa nr. 1 – R.G.U.).

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

1. I.S. - zonă de instituții și servicii
2. C.R. – zonă circulație rutieră

#### **4. Prevederi la nivelul zonelor funcționale**

Pentru fiecare zonă funcțională, regulamentul cuprinde reglementări specifice grupate în trei subcapitole:

- A. – generalități
- B. – utilizare funcțională
- C. – condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face de regulă cu respectarea zonificării funcționale precum și a prescripțiilor conținute în Regulamentul general de urbanism și în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Construcțiile și amenajările cu alte destinații incluse într-o zonă cu funcțiune dominantă, trebuie să se compatibilizeze cu aceasta, evitându-se incomodările și disfuncționalitățile, urmărindu-se integrarea în structura stabilită prin P.U.Z.

Se interzice realizarea construcțiilor și a amenajărilor cu destinație incompatibilă cu zona care le include.

##### **4.1. I.S. Zonă de instituții-servicii:**

###### **A. Generalități:**

- funcțiune predominantă: atelier reparații auto cu anexe
- funcțiuni complementare: C.R.

###### **B. Utilizare funcțională:**

- Utilizări permise:

Atelier reparații auto

- Utilizări interzise:

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

###### **C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

A se vedea Anexa nr. 1 – 1.1., 1.3. din R.G.U.

###### Principii:

-conlucrarea cu alte tipuri de instituții și zone

###### Reguli:

-amplasarea în zone compatibile

-asigurarea acceselor pentru clienți

-echipare tehnico-edilitară

-asigurarea parcajelor

- Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare:

Se vor urmări reglementările din cap. 2.2.1., 2.2.2 din prezentul Regulament.

- Condiții de echipare tehnico-edilitară:

A se vedea cap. 2.4. din prezentul Regulament.

- Regim de înălțime:

A se vedea și cap. 2.5.1 din prezentul Regulament.

Regimul de înălțime minim va fi parter.

Regimul de înălțime maxim va fi parter + 1.

H max. la streșină 5,50 m și 7,00 m la coamă.

##### **4.2. C.R. Zonă circulație rutieră:**

Circulații carosabile

###### **A. Generalități:**

-funcțiune predominantă: căi de comunicație rutieră

-funcțiuni complementare: I.S.

###### **Utilizare funcțională:**

- Utilizări permise:

- accese carosabile, parcaje,

-elemente de consolidare a părții carosabile

-lucrări de terasament

###### **B. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:**

-conform normelor specifice

-aspect exterior - se recomandă ca amenajările să nu afecteze caracterul zonei.

## **5. Unități teritoriale de referință ( U.T.R.)**

Zona cuprinde un singur U.T.R.

Prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor funcționale sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul Regulament.

**5.1. UTR :** P.O.T.maxim: 70% C.U.T. maxim: 0,90

### **5.1.1 Prescripții specifice de construibilitate:**

Conform cap. 4.1, 4.2, din prezentul Regulament.

### **5.1.2. Reglementări:** prescripții specifice UTR

-Regimul de înălțime minim va fi parter

-Regimul de înălțime maxim va fi parter + 1.

-H max. la streșină 5,50 m și 7,00 m la coamă.

-Se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

-Construcțiile vor primi autorizație în urma stabilirii posibilităților de racord la rețelele tehnico-edilitare.

-În interiorul zonelor de echipare tehnico-edilitară, se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea predominantă.

-Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural.

Satu Mare  
august 2023

Întocmit  
arh. Varga Ludovic, atestat R.U.R.