

PROIECT NR. 03-7618-00-2021

Faza: P.U.Z.

**CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1 CU CÂTE DOUĂ
APARTAMENTE**

-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

MUN. SATU MARE, STR. GABRIEL GEORGESCU,
Nr. Cad. 150329, Nr. Cad. 150257, JUD. SATU MARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: LUPESCU MARIA-VOICA

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.

Perscrpțiile 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. 240 din 28.03.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare și Avizului de Oportunitate nr 15 din 19.05.2022 . 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 seismica a teritoriului romaniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se incadreaza in microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani. Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

2.2. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasamentul pe care se va executa lucrarea propusa prin prezenta documentație, se află in județul Satu Mare, municipiul Satu Mare in partea de nord-vest a municipiului, str. Gabriel Georgescu (nr. CAD. 150329, nr. CAD. 150257), categoria de folosinta teren arabil, intravilan, conform CF iar accesul se face de pe str. Gabriel Georgescu, asezat la limita de nord a parcelei.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelei cu nr. CAD. 150329 este de $S=1004,00$ mp iar parcelei cu nr. CAD. 150257 este de $1100,00$ mp.

Pe planșa de U.03. Reglementari urbanistice-Zonificare au fost marcate zonele edificabile si distanta retragerii cladirilor de la limita parcelelor.

Parcela cu CF nr.150257

Distanța retragerii min. al zonei edificabile fata de vecinatati:

- Nord: 5,00 m;
- Est: 2,00 m;
- Vest: 3,00 m;
- Sud: conform plansei U.03.Reglementari urbanistice

Parcela cu CF nr.150329

Distanța retragerii min. al zonei edificabile fata de vecinatati:

- Nord: 5,00 m;
- Est: 3,00 m;
- Vest: 3,00 m;
- Sud: conform plansei U.03. Reglementari urbanistice

Indici propuși:

Regim de înălțime: S/D, P, P+M, P+1 nivele - ZONA DE LOCUINTE

H_{max} la atic: 8,00 m ; **H_{max} la coama:** 10,00 m;

Aliniamente-retragere 5 m de la limita de proprietate cu str. Gabriel Georgescu.

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.

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 30%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 1,0.

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 ansamblul de locuințe se va realiza de pe strada Gabriel Georgescu și de pe strada alăturată.

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 ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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 tehnice 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

In urma realizarii si aprobarii PUZ categoria de folosinta ca teren arabil intravilan va deveni zona de locuinte introdus in intravilan .

4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Drumul de acces la parcelă :

- Accesul carosabil si pietonal la locuinte se va realiza de pe str. Gabriel Georgescu.

Funcțiuni existente:

- Teren arabil intravilan

Funcțiuni propuse:

- Zona de locuinte

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise:

- orice funcțiune necompatibilă cu zona de locuinte.

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.

Indici propuși:

Regim de înălțime: S/D, P, P+M, P+1 nivele - ZONA DE LOCUINTE

H_{max} la atic: 8,00 m

Aliniamente-retragere 5 m de la limita de proprietate cu str. Gabriel Georgescu.

Bilanț teritorial existent-propus:

Teritoriu aferent P.U.Z.	Nr cad. 150257		Nr cad. 150329	
	mp	%	mp	%
Suprafata construabila	330,00	30	301,20	30
Suprafata alei, cai de acces	236,00	21,45	245,00	24,40
Suprafete zone verzi	534,00	48,55	457,80	45,60
Total teren:	1100,00	100	1004,00	100

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 30%.

Coefficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 1,0.

In cadrul parcelei se pot realiza constructii cu functiuni compatibile specifice locuințelor, garaje, spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate și spații de depozitare a deșeurilor menajere, etc. La realizarea investiției se va respecta legislația existentă în domeniul construcțiilor, respectarea normelor de ighenă și normele PSI.

Masuri PSI:

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile "Normelor de proiectare și realizarea construcțiilor privind protecția la acțiunea focului, Indicativ P118/1999.

Se interzice montarea directă a conductelor, cablurilor, tuburilor de PVC., aparatelor și echipamentelor electrice pe elementele de construcție din materiale combustibile.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr.163/2007 corelat cu Ordinul 166/2010-dispozitii generale privind apararea impotriva incendiilor la constructii si instalatiile aferente.

ÎNTOCMIT,
arh. Horváth Boglárka

ȘEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu

www.primariasm.ro
SITE
GLS
www.primariasm.ro
GLS
SITE
www.primariasm.ro