



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Elaborare Si Aprobare P.U.Z. - Zona Comert Si Servicii In Mun. Satu Mare, Zona Str. Gorunului, Nr. 6/G, Nr. Cad. 151292, 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 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.



2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Se va mentine functiunea anterior aprobata de turism, zona de agrement si tratament, cu functiuni complementare de servicii

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan si ramane neschimbata.

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

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 în 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 119/2014 - 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 siguranța construcțiilor 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.

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

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 119/2014 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”.

Amplasarea în interiorul parcelei

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

Se pot efectua lucrări / amenajări exterioare, se pot edifica construcții anexe care nu necesită autorizare de construire și plantări 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

Pentru institutii si servicii

Suprafata totala teren : 3 458 mp

POT existent = 13,95 %

CUT existent = 0,52

Indicatorii urbanistici maximali aprobati si mentiunti:

POT aprobat / mentinut = 55,00%

CUT aprobat / mentinut = 2,50

Regim de inaltime aprobat / mentinut: max. P+3+M H max. existent = 18,00m

H max. propus = 15,50 m - la constructii propuse / extindere

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 RCU)

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.

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).



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

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 pietonal și carosabil va fi asigurat de pe drumul existent pe partea nord-estică a terenului. În prezent există două accese realizate din care unul pentru vizitator, beneficiari (6 M), și unul pentru aprovizionare (acces tehnic – 5M). Accesul tehnic va fi repositionat după aprobarea PUZ-ului prezentat, conform solicitărilor propuse aprobate.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Nu e cazul.

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 vor amenaja spații verzi în procent de 25% din suprafața parcelei. Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 2,20 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 FUNCTIONALA

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 / ACTIVITATI TURISTICE

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. FUNCTIUNI

Funcțiuni existente menținute

- ZF10- Zona comert și servicii / activități turistice
- Circulații, parcuri



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- modificarea limitei edificabile pe partea vestică a terenului studiat

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- ZF10 - Zona comerț și servicii / activități turistice
- Circulații, parcuri

• utilizări interzise :

- construcții cu alt tip de funcțiune
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Condiții / Indicații prevăzute:

Conform avizului eliberat de către ANIF, nr. 97 din data de 13.07.2026 este condiționată avizarea documentației de urbanism de:

- *Terenul studiat este marginit pe partea sud-vestică de canalul de desecare SVII – aflat în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de I.F Satu Mare.*
- *După aprobarea PUZ-ului beneficiarul va reveni cu o nouă documentație la Autorizația de construire, pentru solicitarea Aviz tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protecție, a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare;*
- *Prezentul aviz Anif își pastrează valabilitatea până la aprobarea documentației pentru PUZ, cu respectarea condițiilor impuse și a soluțiilor prezentate în documentația tehnică depusă spre avizare.*

Conform avizului eliberat de către Direcția Județeană pentru cultura Satu Mare cu nr. 2433 / Z.P.S.A. / 27.08.2026, lucrarea a fost avizată favorabil, cu următoarele precizări:

- *Se va realiza supraveghere arheologică în faza de execuție*
- *Avizul CZMI este valabil numai însoțit pe planșele semnate și stampilate de DJC Satu Mare*
- *Începerea lucrărilor va fi anunțată la DJC Satu Mare*

Conform Avizului favorabil eliberat de către DELGAZ grid cu nr. 215450681/16.07.2026

Documentația depusă a obținut Avizul de principiu favorabil cu condiții.

- Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiții:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr.



ARHabitat 2015 srl

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

89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 – cu modificările și completările ulterioare.

2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea și executarea construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuție gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, marcate pe planul de situație anexat
4. Prezentul aviz își păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentației în condițiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Conform Acordului de principiu eliberat de către DEER SUCURSALA SATU MARE, nr. SM/22940/08.07.2026 – documentația a fost aprobată cu mențiunea:

- *Nu se va trece la executia lucrarilor prezentate in documentati anexata cererii, numai dupa obtinerea avizului de amplasament favorabil, conform Ordinului ANRE nr. 25/2016, cu modificarile si completările ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.*

Conform Avizului de amplasament cu nr. 6040260706265 / 06.07.2026- in zona exista rețea de electrica de distributie de Joasa tensiune

In zona **Nu exista** instalatii electrice ce nu apartin operatorului de distributie (sucursala Satu Mare) este necesar sa va adresati detinatorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alti detinatori) in vederea obtinerii avizelor de amplasament.

Alte precizari in functie de specificul obiectivului si amplasamentului respectiv:

In zona exista LES 0,4 kV.

Se vor respecta conditiile impuse prin Ord. ANRE nr.239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice, cu modificarile si completările ulterioare, coroborat cu normativul NTE 007/08/00-Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice si cu normativele, norme tehnice si prescriptii aplicabile in vigoare.

Conform Avizului favorabil eliberat de către Orange România SA Tandem Building cu nr. DT AFO093042/49077/46175

Avizul pozitiv -

- Prezentul aviz este valabil doar insotit de Condițiile Tehnice, emise de SC Protelco SA sub nr. AFO093042/49077/49077

Condiții tehnice:

- privind respectarea urmatoarelor masuri, menite, a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditii impuse):
- investitia nu afecteaza direct infrastructura Fo Orange.

Condiții speciale –

- Nu e cazul
- Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari IN ZONA DE PROTECTIE A REȚELOR DE TELECOMUNICATII.



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, e-mail: satumare@arhidinamic.ro

- REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTANTE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE RETEA DE TELEKOMUNICATII APARTINAND ORANGE ROMANIA SA

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

A fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”, astfel:

Parcela nr. cad. 151292 :

Lot = 3 458 mp din care :

$S_{\text{contr max}} = 1\,902 \text{ mp}$

POT aprobat / menținut = 55,00%

CUT aprobat / menținut = 2,50

Regim de înălțime aprobat / menținut: max. P+3+M

H max. existent = 18,00m

H max. propus = 15,50 m – pentru construcții propuse

Retrageri propuse : conform planșei U02 – Reglementări urbanistice - zonificare, în felul următor:

- aliniament stradal min. 5,00m
- fața de limită de proprietate estică respectând Codului Civil
- fața de limită de proprietate vestică min. 5,00 m
- fața de limită sudică min. 2,00 m – conform zonei de protecție a canalului de desecare existente
- accesul pietonal și carosabil va fi asigurat de pe drumul existent pe partea nord-estică a terenului. În prezent există două accese realizate: separat pentru vizitatori și separat pentru aprovizionare (acces tehnic).
- accesul tehnic va fi repositionat după aprobarea PUZ-lui prezentat, conform solicitările beneficiarului
- conform HCL 350/2021 Satu Mare și HG 525/1996 - pe terenul privat va fi asigurat spațiu de parcare pentru mașini (și pentru persoanelor cu dizabilități conf. legii), loc amenajat pentru punctul gospodăresc, și loc pentru depozitarea bicicletelor.

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se află în intravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat este proprietate privată cu folosința actuală curți construcții. În momentul actual terenul este parțial construit și utilizat.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform planșei “Reglementări 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