

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 cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Pe amplasament nu sunt terenuri agricole, suprafețe împădurite, exploatare a resurselor subsolului, resurse de ape și platforme meteorologice, zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, zone construite protejate.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale și la riscuri tehnologice.

Funcțiunea propusă de zonă de instituții și servicii este compatibilă cu zona având în vedere zona de instituții și servicii adiacentă existentă la nord și vest.

Procentul de ocupare propus de 40% este conform cu Regulamentul General de Urbanism.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament :

Amplasarea se va face astfel:

- Clădirea se va amplasa independent. Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate față de str. Grigore Ureche.

Retragerea minimă față de aliniament:

- La distanța de min. 4 m.

2.3.2. 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 spre nord.
- La min. 4,50 m spre limita de proprietate din sud..

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

- La distanța de min. 16 m.

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 siguranță la foc. Nu se propun mai multe clădiri independente.

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Organizarea circulației se va face din strada Grigore Ureche păstrând accesul existent în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

2.5.Reguli privind echiparea tehnico-edilitară:

Echiparea tehnico-edilitară se va asigura prin bransarea respectiv racordarea la rețelele existente pe str. Grigore Ureche în cazul în care se consideră necesare pentru funcțiunea nouă.

2.6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

2.6.1.Regim de înălțime:

Regimul de înălțime minim va fi S+P.

Regimul de înălțime maxim va fi S+P+1+R.

H max. la parapetul terasei de deasupra etajului 1: 9 m, H max.la aticul nivelului retras: 12 m.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

2.7.1.Parcajele:

În interiorul incintei s-a amenajat parcaj pentru 7 locuri, conform planșei de reglementări A3.

2.7.2.Spații verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

2.7.3.Împrejurimi:

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta, de regulă, prevederile art. 35 – R.G.U. Se recomandă garduri cu înălțime maximă de 2,00 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

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
3. Z.V.- zone verzi

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: birouri
- funcțiuni complementare: C.R., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:

Clădire clinică dentară

- 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
- retragerea construcțiilor în scopul protecției împotriva incendiilor
- asigurarea parcajelor
- amenajarea de spații verzi, mobilier urban
- 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 maxim va fi S+P+1+R.
H max. la aticul de la front 9 m, H max. la aticul de la nivelul retras 12 m.

4.2. C.R. Zonă circulație rutieră:

Circulații carosabile

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: căi de comunicație rutieră
- funcțiuni complementare: I.S., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
- accese carosabile, parcaje,
- elemente de consolidare a părții carosabile
- lucrări de terasament

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

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

4.3. Z.V. Zonă spații verzi amenajate:

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: spații plantate amenajate,

-funcțiune ecologică: ameliorarea micro-climatului și combaterea poluării prin îmbunătățirea compoziției chimice a aerului (raportul O – CO₂)

-funcțiuni complementare: I.S., C.R.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:

-plantații decorative.

- Utilizări permise cu condiții:

-pentru orice fel de construcție, se va solicita indicarea, în documentația specifică, a modului de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe arterele de circulație.

- Utilizări interzise:

-se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;

-sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;

-se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

C. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor:

- Criterii specifice de amplasare:

-asigurarea acceselor carosabile

-echiparea tehnico – edilitară și salubritate.

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: 40%

C.U.T. maxim: 1,50

U.T.R.–ul cuprinde parcela cu nr. cad. 180067.

5.1.1 Prescripții specifice de construibilitate:

Conform cap. 4.1, 4.2, 4.3, din prezentul Regulament.

5.1.2. Reglementări: prescripții specifice UTR

-Regimul de înălțime maxim va fi S+P+1+R.

-H max. la aticul de la nivelul retras 12 m.

-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.

-Se pot autoriza lucrări de amenajare peisagistică, mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și calități decorative.

-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
aprilie 2025

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