



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

ELABORARE SI APROBARE P.U.Z. – EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENTIAL APROBAT PRIN HCL 335 / 24.10.2024 CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN IN MUNICIPIUL SATU MARE, ZONA DRUM CAREIULUI, JUD. 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 legala 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 extravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia 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 –

Pe baza studiului preliminar proprietarul intenționează să realizeze o zonă rezidențială, cu circulații rutiere și pietonale, cu parcuri private și cu spații verzi amenajate.

Regimul juridic al terenului studiat este extravilan. Se propune introducerea suprafeței în intravilan.

Regimul economic se schimbă din teren arabil în categoria de folosință curți-construcții.

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea 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 $K_c = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public”, – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118 - 2025.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice”.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- norme sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- norme speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția încadrării în indicii POT și CUT maximali stabiliți pentru zonă.

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 536/1997 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 corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” - 12,50 m prevăzut.

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil, în felul următor: fata de vecini laterali min. 6,00 m și fata de limita de proprietate posterioara min. 10,00 m.

Indici urbanistici propusi :Procentul de ocupare al terenului (POT) – si 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.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POT_{existent} = 0,00 %

POT_{propus} = 20,00 %

Regim maxim de înălțime

Înălțime maxima = 15 m

CUT_{existent} = 0,00

CUT_{propus} = 1,00

(S/D)+P+2+1R/M

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 RGU)

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).



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.

Circulația în zona studiată se realizează din strada existentă pe partea vestică a terenului de amplasament, printr-un acces propus realizat.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica de către specialiști soluția optimă pentru extinderea rețelelor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Lotizarea propusă respectă prevederile legii 525/27.06.1996.

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

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 15% din suprafața parcelei. Împrejurimile 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 împrejurimilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- ZF11- zona locuințe cu funcțiuni complementare (S/D)+P+2+1R/M
- accese, circulații rutiere și pietonale

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se prevăd următoarele unități funcționale :

Având în vedere faptul că amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, și că avem o singură funcțiune propusă, nu au fost prevăzute subunități funcționale.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- Nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren agricol în extravilan Ta (teren liber)
- străzi nemodernizate
- lipsa utilitatilor



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

Funcțiuni noi propuse

- ZF11- zona locuinte cu functiuni complementare (S/D)+P+2+1R/M,
H maxim = 15 m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- investitia propusa se afla pe directia unui link radioreleu al MAI, prin urmare in vederea protejarii legaturilor de comunicatii asigurate prin acest link, este necesar ca inaltimea elementelor necesare pentru edificarea lucrarilor de constructii sa nu depaseasca 15 m de la cota terenului actual

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- ZF11- zona locuinte cu functiuni complementare (S/D)+P+2+1R/M,
H maxim = 15 m
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii
- echipare edilitara

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

Conditii / Indicatii prevazute:

Conform avizului eliberat de către Ministerul Apărării Naționale – Statul Major al Apărării – Aviz nr. DT/13380 cu nr. De înregistrare DT. 16924 din data de 23.12.2025 este condiționată avizarea documentației de urbanism de:

- *Respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;*
- *Neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.*
- *Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.*
- *Incalcarea oricarei conditii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarului.*

Conform avizului eliberat de catre Ministerul Afacerilor Interne – Directia Generala Logistica terenul studiat se afla pe directia unui link radioreleu al MAI. Avizul eliberat cu nr. 145753 din 08.12.2025, proiectul se avizeaza favorabil – conditionat de :

- *investitia propusa se afla pe directia unui link radioreleu al MAI, prin urmare in vederea protejarii legaturilor de comunicatii asigurate prin acest link, este necesar*

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

ca inaltimea elementelor necesare pentru edificarea lucrarilor de constructii sa nu depaseasca 15 m de la cota terenului actual

Conform avizului eliberat de către ANIF, nr. 121 din data de 17.09.2025 este condiționată avizarea documentației de urbanism de:

- *Dupa aprobarea PUZ-ului beneficiarul va reveni cu o noua documentatie la Autorizatia de construire, pentru solicitarea Aviz tehnic ANIF privind stabilirea zonelor de protectie, a altor conditii specifice lucrarilor de imbunatatiri funciare;*
- *Prezentul aviz Anif isi pastreaza valabilitatea pana la aprobarea documentatiei pentru PUZ, cu respectarea conditiilor impuse si a solutiilor prezentate in documentatia tehnica depusa spre avizare.*

Conform Acordului de principiu eliberat de catre către DEER SUCURSALA SATU MARE, nr. SM/293548/22.09.2025 – documentatia a fost aprobata cu mentiunea:

- *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 completarile ulterioare – Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea.*

Conform avizului eliberat de catre SC Orange Romania SA sub numar de referinta AFO019721/33424/30880 se corda:

- *Aviz pozitiv – valabil numai insotit de Conditii Tehnice emise de Sc Protelco SA. Conform actului de referinta eliberat sub nr. AFO019721/33424/33424 investitia propusa nu afecteaza traseul Orange.*

Conform avizului eliberat de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale documentatia a fost vizata Favorabil.

- *Nerespectarea documentatiei de urbanism prezentata atrage nulitatea avizului si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg in acesta.*

Conform avizului eliberat de catre M.A.D.R. cu nr. 2201/27.04.2026 si recomandările precizate în Avizul cu nr. 144 / 21.04.2026:

- Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite: - AVIZ
- necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., în suprafață de 4.500,00 mp, din care suprafața de 1.500,00 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 161746, tarla – nr. F.N., parcela nr. F.N., număr topo 165/39/b, nr. cadastral 161746, și suprafața de 3.000,00 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 170410, tarla F.N., parcela F.N., nr. topo 159/22/a, nr. cadastral 170410, categoria de folosință arabil, clasa de calitate a III-a, teren liber de construcții, situat în extravilanul Municipiului Satu Mare, județul SATU Mare, în vederea realizării obiectivului de investiții: „ **ELABORARE ȘI APROBARE PUZ – EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN HCL 335/24.10.2024 CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN**”, beneficiari: S.C. BABĂU CONSTRUCT S.R.L. și HALMI BUILDING S.R.L.”

La elaborarea documentației tehnico-economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**ARHabitat 2015 srl**

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

- art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarii obiectivului de investiție amplasat pe teren agricol sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Satu Mare, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarii obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie și altele asemenea.

Beneficiarii obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe, precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarii obiectivului de investiție și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Beneficiarii obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incorecte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor loturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investiție „ELABORARE ȘI APROBARE PUZ – EXTINDERE ANSAMBLU REZIDENȚIAL APROBAT PRIN HCL 335/24.10.2024 CU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN”, Municipiul Satu Mare, Județul Satu Mare, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație, în condițiile stabilite în Certificatul de urbanism nr. 592 din 04.07.2025. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente imobilelor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

E. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Pe fiecare lot a fost stabilit o suprafața edificabilă și anumite retrageri, conform planșei “Reglementări urbanistice. Zonificare”.

NR. cad. Parcela 170410 și NR. cad. Parcela 161746 comasat și dezlipit

Lot1 = 4 484 mp din care :



ARHabitat 2015 srl

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

tel. 0361.806.608, fax: 0361.806.609, email: arhabitat2015@gmail.com

$$S_{\text{contr max}} = 897 \text{ mp}$$

- ZF11 - locuinta colectiva cu functiuni complementare de servicii

- h_{max} = nu mai mult de 15 m

Retrageri propuse : conform plansei U02 – Reglementari urbanistice - zonificare, respectand aliniamentul construit si Codului Civil, in felul urmator:

-fata de strada de acces 12,50 m (dupa delimitarea Lotului 2)

-fata de vecini laterali minim 6,00 m

-fata de limita posterioara minim 10,00m

Lot2 = 16 mp – ZF 06 zona destinata pentru circulatii si transport

-suprafata propusa a fi trecuta in proprietatea publica, pentru modernizarea drumului existent, aprobat anterior.

- accesul la parcela se va realiza din strada existenta propus modernizata, printr-un acces nou creat, cu gabarit de 6.00 m

Accesuri si parcar

Pentru asigurarea circulatiei din zonă în condiții optime, se propune modernizarea drumului existent in zona, conform profilelor aprobate anterior, iar parcare se va face pe parcela proprie.

Conform anexei 1 la HCL 350/2021

- se va asigura pe parcela proprie platforme gospodaresti, in spatii special amenajate inchise si protejate, pentru deseuri menajere si pentru deseuri reciclabile conform normativelor in vigoare (5 fractii separate);

- la 10 locuri de parcare/garare se va asigura o statie de incarcare electrica;

- se va asigura o zona pentru parcare/gararea pentru biciclete si motociclete, totodata se vor prevedea parcar speciale pentru persoanele cu dizabilitati conform legislatiei in vigoare.

5.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in extravilanul Municipiului Satu Mare.

Terenul studiat apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren arabil extravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara introducerea din terenului studiat o suprafata de 4 500 mp in intravilan si schimbarea folosintei terenului din teren arabil extravilan in teren arabil intravilan.

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei “Reglementari urbanistice. Zonificare”

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,

arh. Urb Violeta Iuoras