

PROIECT NR. 03-7642-00-2022

Faza: P.U.Z.

**PARCELARE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
-ELABORARE P.U.Z.-**

Mun. Satu Mare, str. Ion Popdan, nr. cad. 170626, nr. cad. 170947,
jud. Satu Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: SOGOR STEFAN DAVID si SOGOR DOINA LENUTA

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.

Perscripțiile 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.

Reglementări cuprinse în P.U.G. și prescripțiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.

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. 551 din 12.04.2022 emis de Primăria Municipiului Satu Mare. 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.

Certificatului de Urbanism nr. 551 din 17.02.2022, emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismică” avem $ag = 0,15 g$, $T.c = 0,7$ sec. risc geotehnic redus.

Conform hartii de macrozonare seismică a teritoriului romaniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se încadrează în microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani. Adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm.

2.2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasamentul pe care se vor executa lucrările propuse prin prezenta documentație, se află în județul Satu Mare, municipiul Satu Mare în partea de nord a municipiului, str. Ion Popdan, nr cad. 170626 categoria de folosință teren arabil, intravilan, conform CF iar nr cad. 170947 categoria de folosință teren arabil, extravilan, accesul se face de pe str. Ion Popdan, așezat la limita de vest a parcelei.

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelelor este de $S=4.700,00$ mp.

În zona edificabilă se vor realiza 7 parcele cu locuințe unifamiliale amplasate conform RGU și prevederilor Codului civil.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii clădirilor de la limita parcelei :

- aliniere: 5m față de str. Ion Popdan;
- aliniere: 3m de la limita de proprietate din fața străzii propuse ;
- Lot. 7 cu posibilitate de retragere de la aliniere cu 6 m;
- distanța față de limitele laterale: -conform reglementărilor din codul civil;
- în partea de sud-est distanța de la limita edificabilă față de limita parcelei este de 3 m.

Indici propuși:

Zonificare funcțională: ZONA DE LOCUINTE

Regim de înălțime: S/D, P, P+M, P+1 nivele

H_{max} la cornișă : 7,00 m

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: 35%.

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 Ion Popdan.

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

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În urma realizării și aprobării PUZ, categoria de folosință ca teren arabil extarvilan va deveni zonă de locuințe și funcțiuni complementare introdusă în intravilan.

3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Conform prezentului P.U.Z., terenul reglementat se va integra în UTR -ul ce se va stabili în cadrul noului P.U.G.

4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Drumul de acces la parcelă :

- carosabil și pietonal la locuințele propuse se va realiza de pe strada Ion Popdan și de pe str. nou propusă.

Funcțiuni existente:

- Teren arabil extravilan, teren arabil intravilan

Funcțiuni propuse:

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare introdus în intravilan

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise:

- orice funcțiune incompatibilă cu zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Zone de servitute:

- se vor respecta zonele de protecție sanitară 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:

Zonificare funcțională: ZONA DE LOCUINȚE

Regim de înălțime: S/D, P, P+M, P+1 nivele

H_{max} la cornisa : 7,00 m

Terenuri:

Nr cad.	Suprafața	
170626	3200 mp	Teren intravilan
170947	1500 mp	Teren extravilan

Bilanț teritorial existent-propus:

Teritoriu aferent P.U.Z.	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona locuințe	---	---	3394	72,21
Zona circulației rutiere	---	---	1306	27,79
Teren agricol	4700	100	---	---
Total teren:	4700	100	4700	100

Bilanț teritorial pe lot:

Subzone funcționale în cadrul lotului	%
Subzone construcții	35
Subzone circulație rutieră	30
Subzone verzi	35
Total Lot:	100

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 35%.

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

Masuri PSI

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."

Investiția se va face in mod gradat și etapizat.

Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărui locuințe. Clădirile vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje, spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate și spații de depozitare a deșeurilor menajere.

Drumul carosabil care asigura accesul în parcelele realizate din interiorul zonei reglementate va ramane in domeniul privat.

ÎNTOCMIT,
arh. Papp - Horváth Boglárka

ȘEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu