

VOLUMUL 2 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY CU MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALA, RECLAME LUMINOASE PE FATADA SI IN PARCARE, STALP PUBLICITAR, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**

Amplasament: **str. Lacramioarei, nr. 27-33, Satu Mare, jud. Satu Mare**

Beneficiar: **SC BAMA SATU MARE SRL**

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice. El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite in teritoriul studiat.

1.2. Baza legala a elaborarii

Elaborarea documentatiei s-a facut in baza avizului de oportunitate nr. 15 din 20.03.2025 si a temei de proiectare, precum si a Certificatului de Urbanism nr. 50 din 16.01.2025, eliberat de Primaria Satu Mare, pe teritoriul caruia se va realiza obiectivul studiat.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completari ale acestora. La baza elaborarii R.L.U stau :

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si republicat in M.O. 856 / 27 noiembrie 2002 si actualizarile ulterioare.
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N 10.04.2000.

1.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât in intravilan cit si in extravilan. In acest sens RLU se aplica pe terenul reglementat.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

A. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

ART.1 Resurse de apa

Autorizarea executarii constructiilor din apropierea apelor de suprafata si subterane folosite ca surse de alimentare de apa potabila pentru populatie, industrie si agricultura va tine cont de prevederile HG 101/1997 precum si la masurile pentru instituirea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica in temeiul Legii Apelor.

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apă se realizează de Regia Autonomă „Apele Române” împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii de terenuri.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

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

ART.2 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art.10 din RGU. În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții se pot autoriza doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr: 10/1995 privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă și canalizare, conform art.11 din RGU.

ART.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se interzice.

ART.4 Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării edilitare se va face conform art. 14 al RGU.

ART.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinanta a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

ART.6 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform legislației în vigoare.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

De – ZONA DOTĂRI, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

ART.8 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona funcțională **De** determină în cea mai mare măsură caracterul zonei.

Funcțiunea dominantă a zonei : dotări, instituții și servicii publice

ART.9 - Funcțiunile complementare admise

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- activități economice mici și nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese și circulații pietonale și carosabile
- parcuri;
- rețele tehnico – edilitare.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prevederile pentru unitățile și subunitățile funcționale propuse sunt :

De – ZONA DOTARI, INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

ART.10 - Utilizari permise

(a) comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 200 mp;

(b) comerț și servicii organizate în sistem "mall";

(c) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).

(d) Activități complementare/ de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, de cazare turistică, de loisir etc

(e) Instituții și servicii publice sau de interes public– funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

ART.11 - Utilizari permise cu conditii

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART.12 - Interdictii permanente

- Locuire de orice tip.
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale.
- Alimentație publică practicata prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Construcții provizorii.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

5. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

A. Reguli de amplasare si de retragere minime obligatorii

ART. 13 - Caracteristici geometrice ale parcelelor

Parcelare - conform R.G.U. art. 30 și a regulilor de bază cuprinse în prezentul regulament.

Se stabileste pe baza unui studiu P.U.Z. pentru respectarea elementelor de baza: accese, echipare, forma si dimensiunea terenului

Divizarea parcelelor se poate face cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m

Sa respecte conditiile de constructibilitate conform actelor normative in vigoare, referitoare la functiunile existente si la functiunile ce se vor amplasa.

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

ART. 14 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul parcelei se va stabili prin P.U.Z.+R. aprobat.

Cladirile pot fi amplasate pe aliniament la str. Lacramioarei, constructia propusa este amplasata la 50.94m fata de aliniamentul cu str. Lacramioarei.

ART. 15 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va face potrivit cerintelor specifice din tema de proiectare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:
 - minim 3.0 m; Aceasta prevedere nu se aplica constructiilor si instalatiile adiacente de tip: Totem, unipoli, Post trafo, Grup electrogen, Punct gospodaresc.
- b) fata de limita posterioara:
 - minim 3.0 m;
- c) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART. 16 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

Distanța se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre ale încăperilor în care se desfășoară activități permanente;

Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

B. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul carosabil în interiorul parcelei trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din spațiul public și să fie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor.

Accesul pietonal în interiorul parcelei trebuie să se facă în mod obligatoriu din spațiul public de circulație pietonală (trotuar, circulație pietonală) și trebuie dimensionat astfel încât să satisfacă toate nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă în funcție de capacitatea clădirilor.

ART. 17 - Stationarea autovehiculelor.

Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, sunt prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Se va asigura parcarea autovehiculelor în incinta conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

C.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART.18 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Racordarea la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de gaze naturale, de telefonie este obligatorie pentru toate clădirile (în funcție de necesitate).

ART.19 - Realizarea de rețele edilitare

În funcție de situația existentă, beneficiarul poate să realizeze noi rețele tehnico-edilitare în cadrul incintei cu respectarea legislației în vigoare.

Extinderile de rețele sau marile de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar, cu respectarea legislației în vigoare

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/pluviala; apele de pe platformele auto si caile de circulatie din incinta, se vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de deversarea lor in reseaua publica de canalizare/pluviala.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Toate retelele edilitare, atat cele din incinta cat si cele din zonele publice si circulatii, se vor monta ingropat, cu respectarea normelor tehnice in vigoare.

ART.20 - Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt prioritate publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii.

D. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART.21 - Parcelarea

Divizarea parcelelor existente trebuie să asigure în mod obligatoriu formarea de parcele ale căror dimensiuni să respecte condițiile de construibilitate ale parcelelor în conformitate cu actele normative în vigoare referitoare atât la funcțiunile existente, cât și la funcțiunile care se vor amplasa.

Nu se propun parcelari.

ART.22 - Înălțimea constructiilor

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P, respectiv o înălțime maxima de 5.35 m, cu exceptia totemurilor , reclamelor sau unipoliilor pentru care înălțimea maxima este de 25 m.

ART.23 - Aspectul exterior al constructiilor

Condițiile referitoare la aspectul exterior al construcțiilor se pot stabili cu mare rigurozitate, cu justificările necesare, prin P.U.Z.+R., în special în zonele cu valori ale patrimoniului construit definite conform art. 4.4., precum și acolo unde concepția urbanistică o impune; în zonele considerate deosebite reglementările pe U.T.R. fac precizări referitoare la aspectul exterior al construcțiilor.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

Este permisa amplasarea de logo-uri si reclame luminoase pe fatadele cladirilor, insa intensitatea luminoasa nu trebuie sa provoace disconfort vecinatilor sau utilizatorilor cailor de circulatii.

ART.24 - Procentul de ocupare a terenului

POT max = 50%

CUT max = 0,5

E. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

ART.25 - Parcaje

Este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare a autovehiculelor necesare pentru desfășurarea tuturor activităților de pe parcelă și prin restricționarea severă a utilizării în acest scop a domeniului public amenajat pentru circulația carosabilă sau pietonală.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform R.G.U., aprobat cu HG 525 din 27.06.1996 si NP 24 – 2022.

ART.26 - Spatii verzi si plantate

Se subliniază rolul deosebit de important pe care îl are compoziția spațiilor plantate în realizarea aspectului reprezentativ al clădirilor și al spațiilor urbane.

Este obligatorie, conform R.G.U. și a actelor normative specifice, amenajarea unor spații plantate proporțional cu suprafața parcelei și adecvate funcțiunii respective (cum ar fi de exemplu: plantatii cu rol de izolare, de igienă, decorativ ș.a.).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde dupa caz vegetație (joasă, medie și/ sau înaltă).

ART. 27 - Imprejmuiri.

Realizarea imprejmuirilor pe toate limitele parcelei trebuie să respecte prevederile Codului Civil și ale normativelor de rezistență a construcțiilor.

În general, condițiile referitoare la materialele și forma împrejmuirilor dinspre spațiile publice și semipublice și forma acestor împrejmuiri este prezentată în faza Documentatie Tehnica Autorizatie de Construire (DTAC).

Se subliniază rolul deosebit pe care îl are constructia împrejmuirii în realizarea aspectului reprezentativ al spațiilor și al clădirilor.

În cazul unor zone deosebite, principiile generale de realizare a împrejmuirilor către spațiile publice și semipublice se stabilesc prin P.U.Z.+R.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,50 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Nu este obligatorie realizarea imprejmuirilor catre domeniul public.

intocmit,

arh. Filipan Anca

coordonator urbanism,

arh. C. Barladeanu