

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 reprezintă un singur U.T.R.

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 privind amplasarea și retragerile minime obligatorii

2.1.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate.

Retragerea față de aliniament este stabilită astfel:

- La 5 m de limita de proprietate spre str. Sătmărel conform planșei A3.
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

2.1.2. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei:

Distanța minimă față de limitele de proprietate laterale este stabilită astfel:

- La 2 m de limitele de proprietate din est și vest.

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

- Minim 85,81 m de limita posterioară

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.

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

2.2.Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea se va face conform planșei A6 – Proprietatea asupra terenurilor din P.U.Z.

Amplasarea se va face după cum urmează:

- Locuință individuală izolată.
- Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

2.2.1.Regim de înălțime:

Minim: Parter eventual cu demisol

Maxim: P+1 eventual cu demisol, H max. streășină 8 m, H max. coamă 12 m

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

2.3.1.Parcajele:

Locuița va avea spații de parcare, garare individuală în interiorul lotului.

2.3.2.Spații verzi și plantate:

Spațiile verzi și plantate se vor realiza conform P.U.Z., planșa A3.

2.3.3.Împrejurimi:

Se recomandă garduri cu înălțime maximă de 2,00 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

3. Zonificarea funcțională

3.1.Destinația terenurilor și construcțiilor:

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 și explicată în memoriul de prezentare.

Delimitarea zonelor funcționale are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

1. L.m. – zonă de locuințe cu regim mic-mediu
2. C.R. – zonă circulație rutieră
3. Z.V. – zonă verde individuală
4. T.A. – teren agricol

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. L.m. Zonă de locuințe cu regim mic-mediu:

A. Generalități:

-funcțiune predominantă: locuirea, cu locuințe individuale

-funcțiuni complementare: C.R., Z.V., T.A.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - locuințe individuale izolate
 - anexe gospodărești, garaje
 - parcaje,

- Utilizări interzise:
-orice imobile cu alte funcțiuni neconforme cu P.U.Z.

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform prevederilor capitolului 2

4.2. C.R. Zonă circulație rutieră:

Circulații carosabile

Circulații pietonale

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: căi de comunicație rutieră
- compusă din: circulații carosabile și pietonale
- funcțiuni complementare: L.m, Z.V., T.A.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:

- acces carosabil
- trotuare, alei pietonale
- lucrări de terasament

A. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform normelor specifice

4.3. Z.V. Zonă verde individuală :

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: L.m., C.R., T.A.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:

- zone verzi prin plantații rezistente la nocivități
- anexe ale locuinței

- 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:

- sunt interzise exploatarile terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate.

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

- Criterii specifice de amplasare:

- asigurarea acceselor pietonale și carosabile
- echiparea tehnico – edilitară și salubritate.

4.4. T.A. Teren agricol:

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: agricolă
- funcțiuni complementare: L.m., C.R., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:

- activități agricole,

- Utilizări interzise:

- construcții sau categorii de lucrări care pot prejudicia calitatea mediului, pot afecta situl și pot degrada fondul funciar existent
- depozitarea întâmplătoare a deșeurilor.

5. Unități teritoriale de referință (U.T.R.)

Zona reprezintă un singur U.T.R.

Prescripțiile specifice de construibilitate la nivelul zonelor funcționale sunt conforme cu capitolul 4 din prezentul Regulament.

5.1. U.T.R. 1

P.O.T.maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1,05

Reprezintă zona studiată în P.U.Z. cu parcele propuse pentru o locuință individuală.

5.1.1 Prescripții specifice de construibilitate

Conform capitolelor 4.1 din prezentul Regulament

5.1.1. Reglementări:

- Regimul de înălțime $P \div P+1$, eventual cu demisol
- Se poate autoriza construcție nouă de locuință, anexe .
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție.
- Se vor autoriza lucrările de extindere a echipării tehnico – edilitare prin grija beneficiarului
- Nu sunt permise construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural

Satu Mare
aprilie 2023

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