



- vol. II -

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ

Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază la condițiile concrete ale amplasamentului studiat regulile de bază stabilite prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 din 1996.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobare prezentul PUZ și regulamentul de urbanism aferent se integrează reglementărilor stabilite prin PUG.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

1.1 Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate având ca scop aplicarea principiilor directe urbanistice în sensul dezvoltării acesteia, în acord cu potențialul acesteia și în interesul comunității locale printr-o utilizare rațională, echilibrată și adecvată funcțional a terenurilor.

1.2. Regulamentul cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal prin referire la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și la amplasarea, dimensionarea și realizarea volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

1.3. Autoritățile publice locale au datoria aplicării sistematice și continue a dispozițiilor Regulamentului local de urbanism pentru asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru garantarea unei bune calități a vieții, în respectul interesului general al membrilor comunității.

2. Baza legală a elaborării

- o Codul Civil.
- o Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- o Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- o Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- o Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- o Legea nr. 107/1996 a apelor.
- o Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- o Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- o Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- o Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.



- o Legea Nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport
- o Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate.
- o Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități.
- o Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- o HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- o HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- o OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- o Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- o Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- o Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- o Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- o Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- o Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/2000 de aprobare a "Ghidului privind metodologia de elaborare și a cadrului de conținut al Planului Urbanistic Zonal" indicativ GM-010-2000
- o Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07 normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- o Ordonanță de urgență Nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- o HGR nr. 382/2003 privind aprobarea Normei metodologice din 02/04/2003 privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- o HGR nr. 447/2003 privind aprobarea Normelor metodologice din 10/04/2003 privind modul de elaborare și conținutul hartilor de risc natural la alunecări de teren și la inundații

3. Domeniul de aplicare

3.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism (prescurtat, în continuare - RLU) este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

3.2. RLU cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modurile de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întregul teritoriul studiat.

Excepție fac construcțiile și amenajările cu caracter militar și special care se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege.

3.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.4. Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al unui teren, este condiționată, potrivit legii și conform prezentului regulament, de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

3.5. În procesul de aplicare a prevederilor din PUZ și RLU serviciile tehnice ale administrației publice locale vor urmări:

- modul în care se încadrează obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de urbanism și/sau al Autorizației de construire precum și alte cereri (succesiune, partaj, înstrăinare etc.) în prescripțiile generale ale prezentului regulament;
- prescripțiile specifice din RLU (permisiuni, condiționări, restricții, indicatori maximali POT și CUT, regim de aliniere și înălțime);
- precizarea, la întocmirea certificatului de urbanism, a următoarelor aspecte:
 - a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
 - b) prezența unor vestigii arheologice pentru care se va solicita Certificatul de descărcare de sarcină arheologică;
 - c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
 - d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
 - e) existența riscurilor naturale de cutremure, inundații sau alunecări de teren;
 - f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- descoperirea unor mărturii arheologice a căror salvare și protejare se impune;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- pentru amplasamente semnificative pe care sunt propuse obiective cu destinații reprezentative.

3.7. În cazul în care autoritatea sau o persoană fizică sau juridică privată inițiază elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, se pot aduce prezentului PUZ numai modificările permise de Legea nr. 350/2001, art 32 și 48.

3.8. Modificarea prezentului PUZ și RLU se poate face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale RLU se poate face în condițiile Legii nr. 350/2001, numai după scurgerea unei perioade de un an de la aprobarea lui, în baza unui aviz prealabil de oportunitate și cu respectarea filierei de informare publică - avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

4.1. Asigurarea compatibilității funcțiunilor (art. 14 și anexa 1 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

În PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante, de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție la mirosuri, etc (vezi Ord. Ministerului Sănătății nr.119/2014).

4.2. Procentul de ocupare a terenului POT și Coeficientul de utilizare a terenului CUT (art. 15 și anexa 2 la RGU)

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

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.

Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale.

- aliniamentul la stradă, regimul de înălțime, volumetria și aspectul clădirilor și al împrejmuirilor, indicatori POT și CUT pentru orice tip de construcție.

4.3. Transformări și reparații - modernizări, demolări

Autorizarea lucrărilor de transformări, reparații sau modernizări se poate face numai cu respectarea tuturor regulilor stabilite pentru lucrări noi, cu privire la:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- siguranța construcțiilor
- amplasarea construcțiilor și retrageri minime
- asigurarea acceselor obligatorii
- echiparea tehnico-edilitară
- forma și dimensiunile construcțiilor
- amplasarea de parcaje, zone verzi și împrejmuiți
- prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale corespunzător funcțiunii vizate

Demolarea/desființarea construcțiilor și amenajărilor se poate face numai cu autorizația eliberată de autoritățile publice și cu avizele prealabile prevăzute de lege.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

5.1. Orientarea față de punctele cardinale (art. 17 și anexa 3 la RGU)

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 119/2014 și în STAS 6221 - iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimesionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normate.

5.2. Amplasarea față de drumurile publice - vezi art. 18 RGU

Pentru drumurile publice destinate transportului rutier public de toate categoriile (străzile localității), atât în intravilan cât și în extravilan s-au delimitat conform OG Nr. 43/1997 rep. privind regimul drumurilor zonele de protecție astfel :

- drumuri locale - zona drumului între limitele de proprietate ale terenurilor adiacente

Terenurile situate între limita cadastrală a drumului (aliniament) și limita zonei de protecție, rămân în proprietatea și cu folosința existentă dar au instituită servitutea de a se putea efectua lucrări de construire pe ele numai în condițiile prezentului articol și cu avizul prealabil al administratorului drumului.

În zona de protecție a drumului public (județean) se pot autoriza cu avizul prealabil al administratorului drumului:

- construcții, instalații și echipamente aferente drumului
- rețele tehnico-edilitare
- plantații de aliniament.

Autorizarea executării lucrărilor în zonele de protecție a drumurilor se va face astfel :

- **utilizări permise:**
 - orice lucrări în legătură cu drumurile
 - orice categorii de lucrări în afara zonei de protecție conform PUZ cu respectarea distanțelor normate pentru funcțiuni protejate
- **utilizări permise cu condiții:**
 - orice lucrări conexe drumurilor în zona de protecție a drumurilor și a canalelor cu avizul prealabil al administratorului drumului județean și a canalelor
- **utilizări interzise:**
 - orice lucrări care prin amplasare, configurație sau exploatare poate genera riscuri sau disfuncționalități ale căii de comunicație și siguranței circulației (inclusiv panouri de reclamă publicitară).

5.3. Amplasarea față de aliniament (art. 23 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ, planșa "Reglementări urbanistice".

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere este stabilit prin P.U.Z. și R.L.U. prin precizarea unei distanțe între frontul clădirilor și aliniamentul stradal.



Detalierea și precizarea permisiunilor și interdicțiilor sunt prezentate în cap. IV. Prevederi la nivelul unităților funcționale. Astfel :

- Retrageri de la aliniament - pentru construcții principale - min. 3,00 m- la stradă;
Este obligatoriu ca prin Certificatul de urbanism să se explice modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere a construcțiilor și al regimului de înălțime.

5.4. Amplasarea în interiorul parcelei - distanțe laterale (art. 24 RGU)

În relație cu limitele laterale și posterioare ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate

- în regim izolat, cu retrageri față de ambele limite laterale ale parcelei.
- retragere laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil- min. 0,60 m, respective zonele de protecție a canalelor.

La stabilirea soluției de cuplare sau retragere a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare se vor avea în vedere :

- prevederile Codului Civil
- normele de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu
- normele sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, asigurarea iluminatului natural etc.
- normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Codul civil limitează dreptul de proprietate prin servitutea de vedere către parcelele învecinate, stabilind următoarele distanțe minime obligatorii față de limitele de parcelă:

- 1,90 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă paralelă cu limita (vedere directă)
- 1,00 m pentru ferestrele sau balcoanele amplasate pe o fațadă perpendiculară pe limită (vedere indirectă).

De asemenea Codul Civil obligă la protecția imobilelor vecine privind scurgerea naturală a apelor de pe teren, față de apele din ploii scurse de pe acoperiș, față de funcțiunile poluante, plantații, etc. (a se vedea Codul Civil art. 576 până la 643).

Normele de protecție la incendiu stabilesc condiții care să asigure:

- limitarea propagării incendiului între construcțiile învecinate (distanțe de protecție, pereți antifoc, etc.). Se vor respecta distanțele de siguranță conform Normativ de Siguranță la foc a Construcțiilor P118-99, tabel 2.2.2. pentru construcțiile învecinate pe parcelele propuse și în incintă.

- asigurarea accesului vehiculelor sau formațiunilor de intervenție și de salvare, după caz pe una sau două laturi ale construcției, prin alei, pasaje auto sau pietonale având dimensiunile și caracteristicile normate, de minim 3,00 m lățime și 3,50 m înălțime în cazul gangurilor. Lățimea minimă a carosabilului pentru drumurile de incintă propuse va fi de minim. 7,00 m lățime.

Normele sanitare stabilesc distanțe minime între funcțiuni care să asigure :

- însorirea și iluminatul natural al încăperilor
- condiții de vizibilitate asupra peisajului
- protecția la vecinătăți (zgomot, emisii poluante, mirosuri. etc.)
- întreținerea clădirilor și a spațiilor dintre acestea.

Normele speciale de proiectare stabilesc - după caz - distanțe minime între funcțiuni sau limite de parcelă care să asigure :

- funcționarea corectă și fără riscuri a proceselor tehnologice

- stabilitatea și siguranța în exploatare a clădirilor
- protecția și securitatea activităților și a valorilor adăpostite.

Sunt interzise cuplările între funcțiuni protejate cu alte funcțiuni poluante (inclusiv la calcan).

Distanțele de protecție stabilite prin normele generale sau speciale se asigură obligatoriu prin grija, pe terenul și pe cheltuiala investitorului care solicită autorizarea construcției noi, fără a limita dreptul de proprietate al imobilelor învecinate sau a introduce vreo servitute asupra acestora. Excepție fac situațiile în care există acceptul autentificat al proprietarului vecin sau o hotărâre judecătorească definitivă (inclusiv pentru cauza de utilitate publică).

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

6.1. Accese carosabile (art. 25 și anexa 4 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la RGU și a normelor tehnice privind sarcinile de calcul și gabaritele acestora.

6.2. Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță.

Accesele pietonale din drumul public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193).

Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se pot asigura racordarea construcțiilor la rețele edilitare.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autentificată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelilor existente.

În zonele și localitățile unde nu există rețele publice de apă sau canalizare, prevederile de mai sus se aplică corespunzător.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică și administratorul sistemului. În această situație, aceste lucrări se înscriu în domeniul public și se administrează potrivit legii.



Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații și altele speciale sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe terenuri proprietate privată, aflate în serviciul exclusiv al beneficiarului investitor și finanțate integral de acesta.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, ord. M.Transp. nr. 50/1998, ord. M.Sănătății nr. 119/2014 etc).

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

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor
- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor
- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor (pomieristic, însorire, etc)
- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.
- să asigure o deschidere mai mică pe latura de unde se face accesul auto în raport cu adâncimea parcelei .

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

9.1. Înălțimea construcțiilor (art. 31 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în PUZ și în explicitarea UTR-urilor.

Înălțimea construcțiilor se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate, compoziție urbanistică, asigurarea compatibilității funcționale și urbanistice cu funcțiunea dominantă în zonă, posibilitățile de echipare tehnico-edilitară, respectarea normelor sanitare, a normelor de protecție la incendiu, a prescripțiilor privind siguranța în exploatare, securitatea și stabilitatea construcției propuse dar și a clădirilor învecinate.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor (art. 32 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitive aparține domeniului public.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural (volumetrie, conformare, rapoarte plin - gol, materiale utilizate la fațade și învelitori, paletă cromatică, regim de înălțime, etc.) depreciază valoarea sitului și contravine tradițiilor culturale și locale, este interzisă.

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

10.1. Parcaje (art. 33 și anexa 5 la RGU)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Necesarul de locuri de parcare și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțiunii deservite (vezi Normativul P 132 pentru proiectarea parcajelor în localități urbane, precum și **Anexa 5 la RGU** care cuprinde norme minimale de dotare) coroborat în cu **Anexa I al HCL 350/29.09.2022 emisă de Consiliul Local al Municipiului Satu Mare**. Parcajele pot fi amplasate al sol, în clădirea/clădirile propuse.

Spațiile de parcare și garare se realizează corelat cu amplasarea construcției pe parcelă și modul de asigurare a acceselor auto și pietonale, a rețelelor edilitare și cu respectarea normelor sanitare și de protecție acustică.

Toate parcajele în aer liber având peste 10 locuri, vor fi prevăzute cu benzi sau pastile plantate asigurându-se minim un arbore la 4 locuri.

Extras din Anexa 5 al RGU:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Construcții administrative

Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 (sedii de firmă, fundații etc, birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții financiar-bancare

Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.

În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Construcții de sănătate

Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10 (cabinete medicale, farmacii, creșe private etc), câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la 1.8.3 (Sali de sport de antrenament, ex fitness), un loc de parcare la 5-20 de locuri

Construcții și amenajări de agreement



Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

Construcții de turism

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Construcții de locuințe de serviciu

-câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semi-colective cu acces propriu și lot folosit în comun

Construcții industriale- depozite aferente spațiilor comerciale – funcțiune compatibilă cu zona de servicii / spațiile comerciale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Extras din Anexa 1 al HCL 350/29.09.2022

Construcții de turism:

Pentru hotel se va asigura un loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de cazare.

Pentru aparthotel se va asigura :

- 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu suprafață utilă maximă de 40 mp
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafață utilă de peste 40 mp până la 80 mp

2 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafață utilă mai mare de 80 mp

Pentru clădirile cu mai mult de 4 apartamente se va asigura pe parcela proprie un spațiu destinat depozitării bicicletelor cu o capacitate de minim 1 bicicletă/apartament

Pentru locuințe de serviciu cu spații comerciale la parter se va asigura :

- 1 loc de parcare/garare pentru apartamente cu suprafață utilă maximă de 40 mp
- 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartamente cu suprafață utilă de peste 40 mp până la 80 mp

- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a spațiilor comerciale

Pentru clădirile cu mai mult de 4 apartamente se va asigura pe parcela proprie un spațiu destinat depozitării bicicletelor cu o capacitate de minim 1 bicicletă/apartament

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite funcțiuni

Pentru care există norme diferite de dimensionarea parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru restul funcțiunilor din RGU

Dimensionarea numărului de parcări va rezulta din prevederea numărului mediu de locuri de parcare prevăzută la funcțiunea respectivă, raportată la unitate de măsură comparată minimă.

La 10 locuri de parcare se va prevedea o stație de încărcare electrică.

La toate funcțiunile se va asigura o zonă pentru parcare / gararea pentru biciclete și motocicletă, totodată în mod obligatoriu se vor prevedea parcări speciale pentru persoane cu dizabilități conform legislației în vigoare.

La calculul numărului locurilor de parcare, suprafețe verzi, valoarea rezultată va fi rotunjită în sus pentru orice funcțiune.



Se recomandă ca cel puțin 25% din numărul parcarilor să fie amenajate la subsol/demisol.

10.2. Spații verzi și plantate (art. 34 și anexa 6 la RGU)

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, cu încadrarea în normele minimale înscrise în anexa 6 la RGU.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul neocupat cu construcții al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure:

- plantarea cel puțin a unui arbore la 200 mp teren în zonele de protecție și pe terenurile libere din incintele unităților de producție - depozitare

La nivelul UTR-urilor se recomandă următorii indici de spații verzi publice pentru un locuitor:

Se consideră zone verzi suprafețele plantate având mai mult de 50 mp și una din laturi de minim 3 m.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o alt fel de înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

În zonele protejate sau cu servituți stabilite conform normelor realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

10.3. Împrejmuiri (art. 35 RGU)

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică - aceste împrejmuiri sunt de interes public;
- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății;

• împrejmuiri cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejmuirilor poate fi condiționat de autoritatea publică.

Recomandări privind realizarea împrejmuirilor :

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente și agrementate cu vegetație decorativă;
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuirile la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,4 - 0,6 m și o parte superioară de 1,5 - 2,00 m, traforată / transparentă;
- împrejmuirile laterale și posterioare pot fi opace sau transparente funcție de opțiunile proprietarilor, având înălțimi între 1,8 și 2,5 m;
- după amplasament și funcțiunea protejată se pot adopta soluții de împrejmuire din elemente de mobilier urban sau plantații;
- împrejmuirile provizorii ale organizărilor de șantier vor fi conformate astfel încât să li se asigure stabilitatea și siguranța publică și vor fi semnalizate și vopsite distinct de mediul ambiant;
- În zonele protejate și cele cu servituți instituite, împrejmuirile se realizează cu acordul prealabil al autorităților publice specializate.

La realizarea împrejuririlor se vor respecta prevederile Codului Civil.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

În PUZ sunt identificate, reprezentate grafic în planșe și explicitate în prezentul RLU următoarele unități și subunități funcționale :

ZONĂ SERVICII cu funcțiuni compatibile și complementare (Lm, Te, Sp, Cr, ID)

- IS - ZONA SERVICII
- CR - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PIETONALE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
- SP - ZONA SPAȚII VERZI PRIVARE ȘI PUBLICE
- TE - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- H - ZONA SUB APE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunile admise la autorizare în zona studiată vor fi cele menționate în planșă . Reglementări urbanistice, astfel:

- Zonă de servicii cu funcțiuni compatibile și complementare (IS)
- Zonă spații verzi amenajate peisager, grădini (SP)
- Zonă căi de comunicație rutieră și pietonală (CR)
- Zone tehnico-edilitare (TE)
- Zone sub apă (H)

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cea dominantă incluse într-o zonă funcțională vor trebui să fie complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu aceasta (să nu genereze disfuncționalități sau servituți).

UTR. - IS- ZONĂ SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPATIBILE ȘI COMPLEMENTARE

A. Generalități

- **Funcțiuni dominante**
IS- Zonă de servicii
 - Magazine și spații comerciale, spații comerciale pe lot propriu, ateliere de manufactură, atelier mecanic, vulcanizare și activități meșteșugărești mici care nu generează disconfort și riscuri tehnologice, hotel, aparthotel, sală de sport cabinete medicale individuale, cabinete veterinare, farmacii, mici depozite care deserveșc spațiile comerciale de pe parcelă, apartament de serviciu, sedii de firme, birouri etc
- **Funcțiuni complementare**
L - Clădiri pentru locuințe

- Locuințe de serviciu, locuință de serviciu cu spațiu comercial la parter

SP - Spații verzi amenajate peisager, etc

- spații verzi amenajate peisager private, perdele de vegetație la aliniamente

Cr - Căi de comunicație rutieră și pietonale, etc

- drumuri și străzi de orice categorie inclusiv trotuare,
- plantații și zone verzi de aliniament
- parcaje, garaje

Te - Construcții tehnico-edilitare

- rețele edilitare, echipamente edilitare
- puncte pentru colectare deșeuri în europubele

- **Funcțiuni tolerate**

Funcțiuni complementare (să deservească funcțiunile zonei) și compatibile cu zonele delimitate grafic în planșa de Reglementări Urbanistice din partea scrisă.

- **B. Utilizare funcțională**

- utilizări permise:

- Magazine și spații comerciale, spații comerciale pe lot propriu, ateliere de manufactură, atelier mecanic, vulcanizare și activități meșteșugărești mici care nu generează disconfort și riscuri tehnologice, hotel, aparthotel, sală de sport cabinete medicale individuale, cabinete veterinare, farmacii, mici depozite care deservește spațiile comerciale de pe parcelă, apartament de serviciu, sedii de firme, birouri
- Locuințe de serviciu, locuințe de serviciu cu spațiu comercial la parter
- Spații verzi amenajate peisager private, perdele de vegetație la aliniamente
- lucrări tehnico-edilitare, puncte de colectare a deșeurilor în europubele
- căi de comunicație rutiere și pietonale
- spații de parcare și garaje private
- reparații și modernizări la funcțiunile permise și complementare
- alte funcțiuni care nu sunt generatoare de riscuri și incompatibilități

- utilizări permise cu condiții :

- orice funcțiune cu condiția de a fi complementare și compatibile cu zonele funcționale

- alte funcțiuni decât cele compatibile și complementare cu condiția elaborării PUD, sau PUZ

- utilizări interzise :

- conf. pct. "C – interdicții definitive"
- orice tip de funcțiune incompatibilă cu zonele funcționale propuse



S.C. STUDIO ARHITECTURĂ LAZIN S.R.L.

C.U.I. 37855342

jud. Satu Mare

tel. mobil: 0040 748 618 111

N.r. PROIECT: 425/2022
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru construcții se vor respecta următorii indicatori:

P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,00

- Zonă de locuit și servicii: P.O.T. propus = 45,00 %, C.U.T. propus = 1,20

- Regim de înălțime S, D, P până la P+1E

- H max. aplicabil construcțiilor = +16,00 m

- h cornișă / streșină max. aplicabil construcțiilor = +12,00 m

- Retrageri de la aliniament - pentru construcții principale - min. 3,00 m față de strada existent la nord vest, retragere laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil, respectiv zona de protecție a canalelor.

Întocmit,

Arh. Alina Roxana Lazin



- vol. III -

PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENȚAREA INVESTIȚIEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

I. Etapizarea realizării investiției:

1. Întocmire documentație de urbanism cu studiile, avize și acorduri specifice.
2. Întocmire Proiect tehnic pentru obținerea autorizației de construcție cu studiile, avize și acorduri specifice, proiecte tehnice cu detalii de execuție pe specialități.
3. Execuție lucrări de construcții, instalații, amenajări de teren, sistematizare verticală și lucrări de asigurare rețele edilitare.
4. Întocmire documentații specifice topografice și de recepție a lucrărilor conform legislației în vigoare pentru notarea investiției în Cartea Funciară.

II. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați:

Categoriile de costuri:

- costuri pentru întocmire documentație de urbanism,
- documentații tehnice, studii specifice, avize, acorduri, autorizații,
- asistentă tehnică,
- organizare de șantier,
- amenajare teren, sistematizare pe verticală,
- lucrări de construcții și instalații,
- achiziție echipamente cu sau fără montaj, dotări,
- lucrări de asigurare rețele interne edilitare,
- recepția și notarea în cartea funciară a investiției.

Toate costurile necesare pentru etapele de realizare a investiției descrise vor fi suportate de beneficiarii investițiilor, nu se propun lucrări de utilitate publică.

III. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale:

Nu sunt.

Întocmit
Arh. Alina Roxana Lazin



SITE
www.primarias.m.ro
GLS
GLS
SITE
GLS

www.primarias.m.ro