

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

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate spre stradă.

Retragerea față de aliniament este stabilit astfel:

- La 4 m de limita de proprietate spre str. Căprioarei conform planșei A3, stabilit în P.U.Z-ul aprobat prin H.C.L.137/20015.
- La 3 m de limita de proprietate spre str. Ulmului conform planșei A3.
- Pe limita de proprietate la cele 5 fundături prevăzute pentru acces la câte două loturi.
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 distanța de min 1/2 din înălțimea clădirii față de limita din nord la loturile 183040÷183044, față de limita din sud la loturile 183050÷183056, precum și față de limita de vest la lotul 183045.
- Pe limita de proprietate din est la loturile 183045, 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048.

Pe limita de proprietate din vest la lotul 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048

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

- Minim 1/2 din înălțimea clădirii la loturile 183040÷183044 și 183050÷183056.
- La limita zonei de protecție al LEA 20kV la loturile 183045, 183046 și lotul 1 din parcelele alipite 183047 cu 183048.

2.2. Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea se va face conform planșei A5 – Proprietatea asupra terenurilor din P.U.Z.

Amplasarea se va face după cum urmează:

- Locuințe individuale izolate.
Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

2.2.1.Regim de înălțime:

Minim: Parter

Maxim: P+1, 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:

Locuțiile vor avea spații de parcare, garare individuale în interiorul loturilor.

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, locuințe individuale
2. C.R. – zonă circulație rutieră
3. Z.V. – zone verzi

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.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - locuințe individuale izolate sau cuplate
 - anexe gospodărești, garaje
 - parcaje, spații verzi
- 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.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - artere de circulație
 - trotuare, alei pietonale
 - lucrări de terasament

A. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform normelor specifice

4.3. Z.V. Zone spații verzi comune :

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.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - zone, benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră, prin plantații rezistente la nocivități
- 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 exploatarea 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.

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 locuințe.

5.1.1 Prescripții specifice de construibilitate

Conform capitolelor 4.1 din prezentul Regulament

5.1.1. Reglementări:

- Regimul de înălțime $P \div P+1$
- Se pot autoriza construcții noi de locuințe, anexe .
- Se pot autoriza lucrările de extindere a tramei stradale.
- 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.