



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

„PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONĂ DE LOCUIT” în mun. SATU MARE, C.F. nr. 183566,
nr. cad. 183566, județul SATU MARE,,

1. INTRODUCERE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. el întărend și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor (vezi art. 1 din Regulamentul General de Urbanism).

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata în 2002 și Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 21/N/10.04.2000.

Orice prevedere a prezentului regulament nu poate fi în contradicție cu Regulamentul General de Urbanism și nu poate deroga de la acesta. După aprobarea prezentului P.U.Z., reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu prevederile actelor legislative sau normative specifice în vigoare.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ al municipiului (vezi art. 2 din R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acestuia înscrise în Constituția României, în O.U.G. nr. 57/2019 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 182/2000 și O.U.G. nr. 43/2000, O.U.G. nr. 105/2001, Legea 107/1996, Legea 82/1998.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare

tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ –

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe, circulație propusă și echiparea tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan și rămâne neschimbată.

Regimul economic - categoria de folosință a terenului este neproductiv intravilan.

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri libere în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile libere (intravilan) din zona studiată este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări prevăzute în P.U.Z, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-92 teritoriul municipiului Satu Mare se găsește în zona „E” având coeficienții $K_s = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

La proiectarea, autorizarea și executarea construcțiilor se vor respecta prescripțiile actelor normative în vigoare astfel :

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă și O.U.G. nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență
- Ordinul M.Sănătății 119/2014 - privind norme de igienă
- P 100-1 (pentru proiectare clădiri noi)
- Normativul NP 125-2010 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe zona studiată a fost stabilit un perimetru edificabil și regimul de aliniere (retrageri pentru construire), conform planșei “U.03 - Reglementări urbanistice. Zonificare”.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea construcțiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil și de Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,” – respectând distanțele minime de siguranță. În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii conf. Norm. P 118/1-2025.

Se va respecta dreptul la însorire al locuințelor și întocmirea unui studiu de însorire la faza DTAC în situațiile prevăzute de art. 3 din Ordinul M.S. nr. 119/2014:



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.

Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud. Satu Mare

tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

"(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)"

Retragerile și posibilitatea construirii pe limitele de proprietate vor fi corelate cu orientarea ferestrelor, servituțile de vedere și accesul pentru intervenții.

Pe terenul studiat s-au propus 6 loturi în vederea construirii de locuințe individuale sau cuplate, cu regim mic de înălțime de (S/D)+P – (S/D)+P+1E/M, H.maxim = 12,00m.

Activitățile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei înconjurătoare.

Pe fiecare lot destinat locuirii în regim individual sau cuplat (6 loturi), a fost stabilită o suprafață edificabilă și anumite retrageri, conform planșei "Reglementări urbanistice. Zonificare", astfel:

Lot 1 :

S = 616,00 mp din care:

S_{contr max} = 215,60 mp

- construcție individuală sau cuplată cu regimul de înălțime (S/D)+P - (S/D)+P+1E/M
- h_{maxstreasina} = 7,50 m
- h_{maxCoama/atic} = 12,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud (latura terenului paralelă cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest – min. 2,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din est – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea față de limita de proprietate din nord, min. 2,00 excepție fiind limita parțial nordică unde se propune minim 1,00m.
- accesul auto se va realiza de pe strada existentă – strada Izvorului, și parcare se va face pe parcela proprie

Lot 2 :

S = 426,00 mp din care:

S_{contr max} = 149,10 mp

- construcție individuală sau cuplată cu regimul de înălțime (S/D)+P - (S/D)+P+1E/M
- h_{maxstreasina} = 7,50 m
- h_{maxCoama/atic} = 12,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din sud (latura terenului paralelă cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea față de limita de proprietate din vest și est – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea față de limita de proprietate din nord min. 2,00 (laturile terenului paralele cu vecinătățile)
- accesul auto se va realiza de pe strada existentă – strada Izvorului, și parcare se va face pe parcela proprie



Lot 3:

S = 392,00 mp din care:

S_{contr max} = 137,20 mp

- constructie individuala sau cuplată cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E/M
- h_{max}streasina = 7,50 m
- h_{max}Coama/atic = 12,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest și est – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea fata de limita de proprietate din nord min.2,00 (laturile terenului paralela cu vecinătățile)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta – strada Izvorului, si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 4:

S = 427,00 mp din care:

S_{contr max} = 149,45 mp

- constructie individuala sau cuplată cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E/M
- h_{max}streasina = 7,50 m
- h_{max}coama/atic = 12,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest și est – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea fata de limita de proprietate din nord min.2,00 (laturile terenului paralela cu vecinătățile)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta – strada Izvorului, si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 5:

S = 468,00 mp din care:

S_{contr max} = 163,80 mp

- constructie individuala sau cuplată cu regimul de inaltime (S/D)+P - (S/D)+P+1E/M
- h_{max}streasina = 7,50 m
- h_{max}Coama/atic = 12,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest și est – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea fata de limita de proprietate din nord min.2,00 (laturile terenului paralela cu vecinătățile)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta – strada Izvorului, si parcare se va face pe parcela proprie

Lot 6:

S = 431,00 mp din care:



$S_{\text{contr max}} = 150,85 \text{ mp}$

- constructie individuala sau cuplată cu regimul de inaltime $(S/D)+P - (S/D)+P+1E/M$
- $h_{\text{maxstreasina}} = 7,50 \text{ m}$
- $h_{\text{maxCoama/atic}} = 12,00 \text{ m}$
- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 3,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din est – min. 2,00 m
- retragerea fata de limita de proprietate din vest – cod civil pentru construcții izolate și pe limita de proprietate pentru construcții cuplate
- retragerea fata de limita de proprietate din nord min. 2,00 (laturile terenului paralela cu vecinătățile)
- accesul auto se va realiza de pe strada existenta – strada Izvorului, si parcare se va face pe parcela proprie

Activitatile care se propun pe acest amplasament nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare.

Pentru orice alte probleme privind amplasarea constructiilor se vor respecta regulile impuse de Codul Civil si de Regulamentul General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

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.

Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – „Reglementări urbanistice” .

- retragerea fata de limita de proprietate din sud (latura terenului paralela cu strada Izvorului) – min. 3,00 m

Amplasarea în interiorul parcelei

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile plansei „Reglementări urbanistice” și prevederile Codului Civil.

- retragerea față de limitele laterale și posterioare învecinate cu imobile nereglementate prin aceasta documentatie se propune o retragere de minim 2,00 m, excepție fiind limita parțial nordică a lotului 1 unde se propune minim 1,00m

Indici urbanistici propusi: Procentul de ocupare al terenului (POT) – si Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

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

Indicatorii POT și CUT stabiliți pentru zonă sunt valabili și obligatorii pentru fiecare parcelă apăsătoare zonei.

În cadrul PUZ au fost stabiliți

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

$(S/D)+P - (S/D)+P+1E/M$



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud.Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

H max. streasina = 7,50 m

H max. coama/atic = 12,00 m

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.

2.4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, conform cu destinația construcției, direct sau prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină. Accesele se vor realiza în baza avizului și autorizației eliberate de administratorul drumului.

Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m).

Accese pietonale (art. 26 RGU)

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

Terenul studiat are latura sudică paralela cu strada existentă în zona.

Accesul pietonal și carosabil la loturile propuse va fi asigurat de pe strada existentă - strada Izvorului și va avea o lățime de 3m fiecare.

2.5.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se va executa racordarea la rețelele de utilități, în condițiile legislației în vigoare.

După aprobarea PUZ-ului în faza următoare de proiectare și execuție se va identifica de către specialiști soluția optimă pentru extinderea rețelelor pornind de la soluția oferită de furnizorii de utilități.

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

Lotizarea propusă respectă prevederile H.G. Nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată în 2002.

2.7.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Se vor avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ, precum și de delimitare optică între categoriile de funcțiuni. Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 40 % din suprafața parcelei. Împrejmuirile între proprietăți pot fi opace până la max. 1,8 m înălțime, putând fi completate cu suprafețe transparente până la max. 2,5 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În PUZ sunt propuse, reprezentate grafic în planșe, reglementate și explicitate în prezentul RLU următoarele tipuri de unități și subunități funcționale:

- Lm - locuințe individuale sau cuplate
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se prevad urmatoarele unitati functionale:
Avand in vedere faptul ca amplasamentul studiat va fi mobilat relativ compact, si ca avem o singura functiune propusa, nu au fost prevazute subunitati functionale.

A. FUNCȚIUNI

Funcțiuni existente menținute

- nu sunt

Funcțiuni propuse pentru înlocuire, disfuncționalități

- teren neproductiv (liber) în intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime (S/D)+P – (S/D)+P+1E/M
- lucrari tehnico-edilitare

B. INTERDICȚII

Interdicții temporare

- nu sunt

C. SERVITUȚI DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI URBANISTICE

- nu

D. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE

• utilizări permise:

- Lm - locuințe individuale sau cuplate cu regim de înălțime (S/D)+P – (S/D)+P+1E/M
- circulații rutiere și pietonale
- construcții și lucrări tehnico-edilitare

• utilizări interzise :

- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu excepția celor mici
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice sau din materiale nedurabile.

F. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

La elaborarea documentațiilor tehnice și realizarea construcțiilor în faza DTAC, se vor respecta condițiile și cerințele cu caracter urbanistic și tehnic stabilite prin avizele și acordurile emise pentru prezenta documentație de urbanism, precum și prevederile legislației specifice în vigoare.



S.C. ARHABITAT 2015 S.R.L.
Mun. Satu Mare, str. C. Coposu, nr.2, et. VII, ap. 58B, jud. Satu Mare
tel. 0741.629.309, fax: 0361.806.608, email: arhabitat2015@gmail.com

Conform avizului eliberat de către Ministerul Sănătății – Direcția de Sănătate Publică Satu Mare – Aviz nr. 199/29.07.2026 are următoarele concluzii:

- După emiterea certificatului de nomenclatură stradală și adresă, denumirea și adresa administrativă completă a amplasamentului vor fi preluate unitar în toate documentele și planșele aferente investiției;
- La faza D.T.A.C. se vor respecta retragerile stabilite pentru fiecare lot, condițiile privind însorirea și iluminatul natural, cerințele referitoare la parcare în interiorul proprietății, procentul minim de 40% spații verzi și racordarea la rețelele publice de apă și canalizare;
- Celelalte constatări, condiții și recomandări înscrise în Procesul-Verbal inițial rămân valabile și se vor respecta integral.

5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Terenul de amplasament se afla in intravilanul Municipiului Satu Mare, fiind pozitionat cu latura sudica paralela cu strada Izvorului.

Loturile propuse pentru construirea de locuinte apartin proprietarilor privati cu folosinta actuala teren neproductiv intravilan. In momentul actual terenul este neutilizat.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesara schimbarea folosintei terenului din teren neproductiv in "curti-construcții" intravilan.

Zona de locuire

Indicii urbanistici propusi :

POTexistent = 0,00 %

POTpropus = 35,00 %

Regimul de inaltime:

H max. streasina = 7,50 m

H max. coama/atic = 12,00 m

CUTexistent = 0,00

CUTpropus = 1,40

(S/D)+P – (S/D)+P+1E/M

A fost stabilit un perimetru edificabil, conform plansei "Reglementari urbanistice. Zonificare".

Toate constructiile si amenajarile propuse se vor executa cu respectarea normelor si normativelor in vigoare, referitoare la protectia mediului, sanatatea populatiei, protectia civila, prevenirea si stingerea incendiilor, protectia muncii; de asemenea, se va respecta legislatia in vigoare referitoare la amenajarea teritoriului, autorizarea constructiilor si la siguranta in constructii.

ÎNTOCMIT,
arh. urb. Iuoraș Violeta