

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 cuprinde o singură unitate teritorială de referință.

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 siguranța construcțiilor și apărarea interesului public:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor art. 12 – R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico – edilitare se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți în P.U.Z. (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.).

2.2. Reguli privind amplasarea și retragerile minime obligatorii:

Autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură) se va face conform art. 18. – R.G.U. S-a determinat perimetrul în interiorul căruia se vor amplasa clădirile, fiind cotate distanțele față de limitele de proprietate perimetral.

Față de perimetrul stabilit pe planșa de reglementări urbanistice, clădirile se pot retrage în interiorul acestui perimetru, fără nicio restricție.

2.2.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament :

Amplasarea se va face astfel:

- Izolat pe parcelă.
Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.
- **Aliniamentul** este stabilit pe limita de proprietate față de DJ 196 B.

Retragerea minimă față de aliniament:

- 14 m față de aliniament, rezultând o distanță minimă de 30 m față de marginea îmbrăcămintei asfaltice a DJ.
- Este permisă retragerea nelimitată în cadrul limitei edificabile.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară conform P.U.Z.

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

- La distanța de min. 1 m față de limita din nord-est.
- La distanța de min. 5 m față de limita din sud-vest.

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

- La distanța de min. 3 m.

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

2.3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, drumuri și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art.25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.).

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din P.U.Z.

2.4.Reguli privind echiparea tehnico – edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică, conform art. 27 (1)– R.G.U. Alimentarea cu apă și canalizarea se rezolvă în sistem local conform avizului de oportunitate, cu puț forat și bazin vidanjabil.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare, se vor realiza conform art. 28 - R.G.U.

2.5.Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**2.5.1.Regim de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în P.U.Z.

Regimul de înălțime minim va fi parter .

Regimul de înălțime maxim va fi P+1.

H max. la streșină 8 m și 12 m la coamă.

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

2.6.1.Parcajele: se vor asigura în afara spațiului public, cu respectarea prevederilor art. 33. În interiorul incintei s-au amenajat platforme pentru accese, aprovizionare și parcare, conform planșei de reglementări A3.

2.6.2.Spații verzi și plantate:

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

2.6.3.Împrejmuiuri:

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta, de regulă, prevederile art. 35 – R.G.U.

3. Zonificarea funcțională

3.1.Destinația terenurilor și construcțiilor:

Conform art. 37 – R.G.U. 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 urbanistice, fiind explicată în memoriul de prezentare.

Delimitarea zonelor funcționale are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora (vezi Anexa nr. 1 – R.G.U.).

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

1. I.D.+I.S. – zonă mixtă de industrie și servicii
2. T.E. – zonă dotări tehnico-edilitare
3. C.R. – zonă circulație rutieră
4. 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. I.D. Zonă mixtă de industrie și servicii:

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: industrie și servicii
- funcțiuni complementare: T.E.,C.R., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - unități industriale și servicii, spații de depozitare, spații birouri administrative.
- Utilizări permise cu condiții:
 - rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare.
- Utilizări interzise:
 - Se interzic activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic.
 - Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

A se vedea Anexa nr. 1 – 1.1., 1.3. din R.G.U.

Principii:

- conlucrarea cu alte tipuri de instituții și zone

Reguli:

- amplasarea în zone compatibile
 - asigurarea acceselor pietonale și carosabile
 - echipare tehnico - edilitară
 - retragerea construcțiilor în scopul protecției împotriva incendiilor
 - asigurarea parcajelor
 - amenajarea de spații verzi, mobilier urban
 - Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare:
- Se vor urmări reglementările din cap. 2.2.1., 2.2.2 din prezentul Regulament.

- Condiții de echipare tehnico-edilitară:
A se vedea cap. 2.4. din prezentul Regulament.
- Regim de înălțime:
A se vedea și cap. 2.5.1 din prezentul Regulament.
Regimul de înălțime minim va fi parter.
Regimul de înălțime maxim va fi P+1.
H max. 8 m la streășină și 12 m la coamă.

4.2. T.E. Zonă dotări tehnico-edilitare:

A se vedea și cap. 2.4. din prezentul Regulament.

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: construcții și amenajări aferente rețelelor și dotărilor tehnico-edilitare;
- funcțiuni complementare: I.D.+I.S., C.R., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.
- Utilizări permise cu condiții:
 - construcții și amenajări ce vor respecta documentele cu caracter normativ și directiv, precum și soluțiile și reglementările propuse în proiectele de specialitate.
- Utilizări interzise:
 - se interzic construcțiile și lucrările care pot prejudicia zonele învecinate și cele care pun în pericol cadrul natural;
 - sunt interzise construcțiile și lucrările în domeniu fără asigurarea măsurilor protective înspre și dinspre obiectivul de realizat, conform normelor sanitare în vigoare.

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

- se va avea în vedere caracterul zonei în care se amplasează
- amplasarea construcțiilor, accesele, regimul de aliniere și înălțime se determină conform necesităților tehnice și normelor specifice.

4.3. C.R. Zonă circulație rutieră:

Circulații carosabile

Circulații pietonale

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: căi de comunicație rutieră
- funcțiuni complementare: I.D.+I.S., T.E., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - platforme, accese carosabile, parcaje,
 - elemente de consolidare a părții carosabile
 - lucrări de terasament

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform normelor specifice
- aspect exterior - se recomandă ca amenajările să nu afecteze caracterul zonei.

4.4. Z.V. Zonă spații verzi amenajate:

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: I.D.+ I.S., T.E., C.R.

B. Utilizare funcțională:

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

- se interzic construcțiile care conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- sunt interzise exploatarea terenului și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zonele plantate.

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

- Criterii specifice de amplasare:
- asigurarea acceselor carosabile
- echiparea tehnico – edilitară și salubritate.

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

Zona cuprinde un singur U.T.R.

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

5.1. UTR : P.O.T.maxim: 50% C.U.T. maxim: 1,00
U.T.R.–ul cuprinde parcela cu nr. cad. 112790.

5.1.1 Prescripții specifice de construibilitate:

Conform cap. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4., din prezentul Regulament.

5.1.2. Reglementări: prescripții specifice UTR

- Regimul de înălțime minim va fi parter.
- Regimul de înălțime maxim va fi P+1.
- H max. la streșină 8 m și 12 m la coamă.
- Se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.
- Construcțiile vor primi autorizație în urma stabilirii posibilităților de racord la rețelele tehnico-edilitare.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a benzilor și spațiilor verzi de protecție, precum și de amenajare peisagistică, mai ales cu specii de arbori rezistenți la poluare și calități decorative.
- În interiorul zonelor de echipare tehnico-edilitară, se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea predominantă.
- Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural.

Satu Mare
iulie 2023

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