

PROIECT NR. 02-7687-00-2023

Faza: P.U.Z.

-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE P+2

Mun. Satu Mare, zona str. 1 Iunie, nr. 5, nr. cad. 189717, jud. Satu Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: SC ALFASOL NORD SRL

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările P.U.Z..

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul studiat.

Perscripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 republicată și completată.
Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2004

Odată aprobat, împreună cu P.U.G.-ul aprobat al mun. SATU MARE, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia și cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism nr. 800 din 15.11.2023, și a Avizului de oportunitate nr. 03 din 15.02.2024, emis de Primăria Municipiului Satu Mare. Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestuia.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât intravilan cât și în extravilan.

Odată aprobat, Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, aferent acestuia, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor pe loturile noi create este permisă cu respectarea condițiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism și de prezentul regulament.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Funcțiunea, volumetria, aspectul clădirilor precum și materialele utilizate nu vor deprecia valoarea peisajului.

Obiectivul prevăzut în acest Plan Urbanistic Zonal nu are influență semnificativă, pozitivă sau negativă, asupra calității aerului, apei sau aerului, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismică” avem $a_g = 0,1\text{ g}$ - $0,2\text{ g}$, $T_c = 0,7\text{ sec}$. risc geotehnic redus.

Conform hărții de macrozonare seismică a teritoriului româniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se încadrează în microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani. Adâncimea maximă de îngheț este de 80 cm.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Parcela cu CF. Nr. 189717 care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 1260,00 mp.

Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii clădirilor de la limita parcelei :

- pe fiecare latură retragerea este de 2 m.

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificabilă, cu excepția subsolurilor, parcarilor, rețelelor edilitare, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0.60 m față de cota terenului.

În cadrul parcelei beneficiarului retragerile clădirilor de la limitele parcelei se vor aplica conform prevederilor codului civil în vigoare.

Regimul de înălțime propus: (S)+P+2 nivele- ZONA DE LOCUINTE.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului P.O.T. și a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

Zona de locuințe:

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,00 %; P.O.T propus: 35%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,00 ; C.U.T propus: 1,0.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație.

Accesul carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de la ansamblul de locuințe colective alăturate din partea de vest a parcelei având nr cad 186327(prin servitute).

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate, canalizare, gaz, după caz.

De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

- beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze și telecomunicații după caz, atunci când acestea se vor realiza.

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- Asigurarea echipării tehnico edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcagele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2,5 m²/locuitor, respectând Anexa 1 la H.C.L. 350/23.12.2021.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi amenajate ca spații verzi, arbuști, flori ornamentale și gazon.

3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În urma realizării și aprobării PUZ-lui funcțiunea existentă de zonă de locuințe nu se modifică.

4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Drumul de acces la parcelă :

- Accesul carosabil și pietonal la ansamblul de locuințe se va realiza de la ansamblul de locuințe colective alăturat din partea de vest a parcelei având nr cad 186327(prin servitute).

Funcțiuni existente:

- Zona de locuințe.

Funcțiuni propuse:

- Zona de locuinte.

Utilizări admise:

- drumuri, alei, spații verzi, construcții complementare, utilități edilitare.

Utilizări interzise:

- orice funcțiune necompatibilă cu zona de locuinte.

Zone de servitute:

- se vor respecta zonele de protecție sanitara în conformitate cu HOTARARE nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică în condițiile de amplasament existente.

Regim de înălțime: (S)+P+2 - ZONA DE LOCUINTE.

H_{max} la coama: 12,00 m

Din documentatiile topografice a rezultat ca suprafata parcelei este de S=1260,00 mp.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila si distanta retragerii cladirilor de la limita parcelei:

- pe fiecare latura retragerea este de 2 m.

Metodologie de calcul a suprafetelor**• Locuințe propuse:**

In zona edificabila destinata realizarii locuintelor colective se vor amenaja 15 apartamente cu cate 2 camere.

15 locuinte cu 2 camere avand 30 locuitori

• Parcări

Parcările se vor asigura pe parcela proprie. Acestea vor respecta Anexa 1 la H.C.L. 350/23.12.2021.

La momentul autorizarii se vor asigura 1,5 locuri de parcare/ unitate locativa.

15 locuinte x 1,5parcare/locuinta = 23 parcari

La numarul total al locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 20% pentru vizitatori.

Astfel + 5 parcari pentru musafiri.

In total vor fi realizate 28 parcari (plus o parcare cu statie de incarcare pentru atoturisme electrice).

Pe parcela proprie se vor realiza 20 parcari iar pe parcela vecina pe partea de vest a terenului prin contract de vanzare cumparare vor fi 9 parcari.

• Spații verzi

Se vor asigura pe parcela proprie :

-minim 2,50 mp/locuitor, suprafețe verzi, amenajate la sol. Nu se consideră spații verzi fâșiile mai înguste de 1 m dintre construcție și limita de proprietate, care sunt practic nefolosibile.

30 locuitori x 2,50 mp/locuitor = 75 mp

- **Loc de joacă**

Se vor asigura :

-minim 1,50 mp/ locuitori, suprafețe pentru loc de joacă pentru copii.

$$30 \text{ locuitori} \times 1,50 \text{ mp/locuitor} = 45 \text{ mp}$$

-se asigură spațiu de depozitare a bicicletelor pe parcela proprie, cu o capacitate de 1 bicicletă/apartament.

- **Gestionarea deșeurilor**

Platformele gospodărești pentru deșeuri menajere și reciclabile vor conține spații special amenajate, închise și protejate, vor fi colectate selectiv în 5 fracții separate și vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori.

La imobilele cu peste 10 unități locative dimensiunea minimă a platformelor gospodărești va fi de 7,00 mx3,00 m, urmand ca deșeurile sa fie transportate de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

Platforma va fi imprejmuita si acoperita se va amenaja dupa normele sanitare pe parcela alaturata si va fi comuna pentru cele trei blocuri din ansamblul de locuinte colective creat.

Bilant teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafata construibila	441,00 mp	35,00 %
Suprafete alei, cai de acces, parcar	473,00 mp	37,54 %
Suprafete zone verzi , loc de joaca	346,00 mp	27,46 %
TOTAL PARCELA STUDIATA:	1260,00 mp	100 %

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0,0 %; P.O.T propus: 35%.

Coefficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ; C.U.T propus: 1,0.

Masuri PSI

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, Indicativ P 118/1999."

ÎNTOCMIT,
arh. Papp-Horváth Boglárka

ȘEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu