

## **PROIECT NR. 02-7677-00-2023**

**Faza: P.U.Z.**

**“CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALA”  
-ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z.-  
jud. Satu Mare , Mun. Satu Mare, nr. cad. 178019**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR: VARGA NORBERT-ISTVAN, VARGA ERIKA- TIMEA,  
VARGA STEFAN, VARGA MARGIT**

## **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. 515 din 27.07.2023 , si a Avizului de oportunitate nr. 01 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 acelor 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 seismi-ca” avem  $ag = 0,1$  g-0.2g,  $T_c = 0,7$  sec. risc geotehnic redus.

Conform hărții de macrozonare seismică a teritoriului romaniei, 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 SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Parcela cu CF. Nr. 178019 care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 1650,00 mp.

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

- Nord retragere de 10m de la aliniament
- Est, Vest: 1,00 m- cu respectarea codului civil;
- Sud : 65,00 m.

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non edificabil, cu excepția subsolurilor, parcarilor, rețelelor edilitare, împrejurimilor, 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, P+M, P+1 niveluri.**

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: 0,70.**

## **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 locuința propusă se va realiza de la ansamblul de locuințe colective având acces carosabil și pietonal de pe Stada Principală spre loc. Paulești,

respectiv din partea de nord a parcelei beneficiarului prin strada nou realizata dimensionata si modernizata adecvat.

## **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 m<sup>2</sup>/locuitor : conf. H.G. Nr. 525/1996, Anexa la regulament Nr.6, SPATII VERZI SI PLANTATE, art. 6.8. – Construcții de locuințe.

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

### **3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

În urma realizării și aprobării PUZ-lui odată cu dezmembrarea parcelei suprafața:  $S=732,50\text{mp}$  va deveni zonă de locuințe și funcțiuni complementare, compatibile.

Diferența de suprafață:  $S=917,50\text{mp}$  se va menține ca teren arabil în intravilan.

### **4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

**Drumul de acces la parcelă :**

- Din strada existentă.

**Funcțiuni existente:**

- Teren arabil în intravilan.

**Funcțiuni propuse:**

- Zonă de locuințe.

**Utilizări admise:**

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

**Utilizări interzise:**

- orice funcțiune necompatibilă cu zona de locuințe.

**Zone de servitute:**

- se vor respecta zonele de protecție sanitară în conformitate cu HOTĂRÂRE 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, P+M, P+1 niveluri - ZONA DE LOCUINTE.**

**$H_{\max}$  la coama: 10,00 m**

Din documentațiile topografice a rezultat că suprafața parcelei este de  $S=1650,00\text{mp}$ . Pe planșa de Reglementări urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii clădirilor de la limita parcelei:

- Nord retragere de 10m de la aliniament.

- Est, Vest: 1,00 m- cu respectarea codului civil;

- Sud : 65,00 m.

#### **Metodologie de calcul a suprafețelor**

**Suprafața totală a parcelei:  $S=1\,650,00\text{mp}$**

Din care:

- **Zonă de locuință propusă:**

În zona edificabilă se propune construirea unei locuințe unifamiliale.

Suprafața zonei de locuit:  $S=732,50\text{mp}$  din care  $POT=35\%$  care reprezintă  **$S=256,37\text{mp}$**  suprafața constructibilă.

**Diferența de suprafață de  $S=917,50\text{mp}$  se menține ca teren arabil în intravilan.**

- **Parcări**

Parcările se vor asigura pe parcela proprie.

La momentul autorizării se vor asigura parcare pentru minimum 2 autoturisme.

- **Spații verzi**

Se vor asigura pe parcela proprie : conf. H.G. Nr. 525/1996, Anexa la regulament Nr.6, SPATII VERZI SI PLANTATE, art. 6.8. – Constructii de locuinte.

Parcela beneficiarilor va dispune de spatiu verde în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**6persoane x 2,00mp=12,00mp, minim spatiu verde.**

- **Gestionarea deșeurilor**

Pentru depozitarea deșeurilor menajere și reciclabile se va amenaja spațiu special amenajat in cadrul cladirii, vor fi colectate selectiv în 5 fracții separate și vor fi dimensionate în funcție de numărul de locuitori, urmand ca deșeurile sa fie transportate de o firma specializata, autorizata la depozitul ecologic din zona.

### **Bilant teritorial**

<b>Teritoriu aferent P.U.Z. reglementat</b>	<b>Propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>
Suprafata construabila	256,37	35,00
Suprafete cai de acces, parcar	92,00	12,56
Suprafete zone verzi	384,13	52,44
<b>Suprafata zonei de locuinte propusa</b>	<b>732,50</b>	<b>100,00; 44,40</b>
<b>Suprafata teren arabil mentinut</b>	<b>917,50</b>	<b>- 55,60</b>
<b>TOTAL teren reglementat:</b>	<b>1 650,00</b>	<b>- 100,00</b>

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

**Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0,0 ; C.U.T propus: 0,70.**

### ***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,  
c. arh. Kelemen Gheorghe V.

ȘEF PROIECT,  
arh. Günthner Tiberiu