

VOLUMUL II

CAREI
MAI 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

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 întărește 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.R. nr. 525/1996 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 PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de Urbanism aferent.

1.2 BALA LEGALA A ELABORARII

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

- Legea nr. 50/1991 - republicată în 1996 -cu completari ulterioare- privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.

- H.G.R. nr. 525/1996 privind aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”.

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 privind aprobarea „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General” - indicativ GR-038-1999.

- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” indicativ G.M. -007-2000.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel:

- Constituția României

- Codul Civil

- Legea nr. 18/1991 republicată 1998 privind Fondul funciar

- Legea nr. 69/1991 republicată 1996 - privind Administrația publică locală

- Legea nr. 82/1998- legea drumurilor

- Legea nr. 33/1991 - privind exproprierea pt. cauză de utilitate publică

- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 137/1995 republicată 2000 - privind protecția mediului

- Legea nr. 7/1996 - privind cadastrul și publicitatea imobiliară

- Legea nr. 84/1996 - privind îmbunătățirile funciare

- Legea nr. 41/1995 - privind protejarea patrimoniului cultural național

- Ordonanța Guvernului nr.43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic

- Legea nr. 56/1992 privind frontiera de stat

- Legea nr. 26/1996 Codul Silvic

- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor

- Legea nr. 106/1996 - privind protecția civilă
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul juridic al concesiunilor
- Legea nr. 114/1996 - legea locuinței
- Legea nr. 71/1996 - de aprobare a PATN
 - secțiunea I
 - căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 - de aprobare a PATN - secțiunea II - ape
- Legea nr. 5/2000 - de aprobare a PATN - secțiunea III - zone protejate
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordonanța de urgență nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor
- HGR 101/1997 - privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- HGR 571/1997 - privind avizarea și autorizarea PSI
- Ord. Min. Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice
- Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 - privind normele de igienă
- Ord. M.A.P.P.M. nr. 125/1996 - privind activitățile cu impact la mediu
- Ord. M.Ap.N. nr. 46 și 109/1997 - privind adăposturile de apărare civilă Normativul P 118 - 1999 - privind protecția la foc a construcțiilor

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 extravilan 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 extravilanul 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 Legea nr. 213/1998 și în Legea nr. 18/1991 republicată în 1996, Legea 84/1996, Legea 41/1995, Legea 56/1992, Legea 107/1996, Legea 82/1998.

- Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conform OUG 195/2005, legii Apelor nr. 107/1996 și Ordonanței Guvernului nr. 50/2000 privind colaborarea autorităților publice locale cu Min. Sănătății.

- Asigurarea distanțelor normate de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 101/1997 privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, ord. M.Sănătății nr. 331/1999 referitor la autorizarea obiectivelor cu impact asupra sănătății publice și ordin M. Sănătății 536/1997.

- Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr. 10/1995, normativului P100- 1991 și normelor PSI.

- Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajele, dotările etc. înscrise în actele normative specifice (pentru locuințe vezi legea 114/1996).

- Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art. 135 al. 4 din Constituția României). După caz se va recurge la procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, stabilită prin Legea nr. 33/1994.

2. PREVEDERI GENERALE

2.1 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reglementarea urbanistică propusă prin PUZ- Zona studiată se afla într-o zonă destinată pentru locuințe, și funcțiunea propusă este de locuit cu funcțiuni complementare.

Prin documentație se precizează și delimitează loturile destinate construirii de locuințe și echipare tehnico-edilitară.

Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (ramane neschimbat).

Regimul economic se schimbă parțial din teren arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA 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.

2.3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA 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 Carei se găsește în zona „E” având coeficienți K, 0,15 și T. 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
- Legea nr. 137/1995 rep.2000 - legea protecției mediului
- Legea nr. 107/1996 - legea apelor
- Legea nr. 84/1996 - legea îmbunătățirilor funciare
- Legea nr. 124/1995 - privind apărarea împotriva dezastrelor
- Ordinul M.Sănătății 536/1997 - privind norme de igienă
- Normativul P 100-92 - privind proiectarea antiseismică a construcțiilor
- Normativul P.7 - privind terenurile sensibile la umezire.

2.4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile planșei Reglementări urbanistice și prevederile Codului Civil. Amplasarea construcțiilor viitoare se vor accepta

conform „Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public,, - respectand distantele minime de siguranta. In cazuri justificate tehnic, in cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distante mai mici pe proprie raspundere, daca adopta masuri de protectie compensatorii conf. Norm. P 118 -99 cap.2, pct. 2.2.3.

Conform plansei „Reglementari urbanistice – zonificare” a fost stabilita o zona edificabila si anumite retrageri, astfel:

2.5 REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Terenul studiat are latura sudica paralela cu strada existenta - strada Somes. Accesul pe parcela se va realiza printr-un gang situat in partea sud-estica a parcelei prin cladirea C1.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Se va executa racordarea la retelele de utilitati in conditiile legislatiei in vigoare.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Forma si dimensiunile terenului respecta prevederile Legii 525/27.06.1996

2.8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ, precum si de delimitare optica intre categoriile de functiuni. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 40% din suprafata parcelei la case individuale, si la locuinta individuala se va calcula conform HG 525 Anexa 6 pct. 6.8 min 2 mp / locuitor. Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace pana la max. 1,8 m inaltime, putand fi completate cu suprafete transparente pana la max. 2,5 m inaltime. Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Lm - locuinte

Funcțiuni propuse spre inlocuire, disfunctionalitati

- Teren arabil (liber) in intravilan

Funcțiuni noi propuse

- Lm – locuinte cu regim de inaltime (S)+P/P+M/P+1E/P+1E+M
- Lucrari tehnico-edilitare
- Drum de circulatie

Interdictii interdictii temporare

- nu sunt

Servituti de utilitate publica si urbanistice

- nu sunt

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.

Unitatea funcțională propusă este Lm , locuințe cu regim mediu de înălțime

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

b) SECȚIUNEA I: NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

ARTICOLUL 1	- OCUPAREA TERENULUI ȘI UTILIZAREA TERENULUI
ARTICOLUL 2	- TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 3	- TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE
ARTICOLUL 4	- UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI

c) SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5	- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 6	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
ARTICOLUL 7	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
ARTICOLUL 8	- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ
ARTICOLUL 9	- ÎNĂLTIMEA ADMISĂ LA CLĂDIRI
ARTICOLUL 10	- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 11	- ACCESE ȘI CIRCULAȚII
ARTICOLUL 12	- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
ARTICOLUL 13	- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
ARTICOLUL 14	- SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE
ARTICOLUL 15	- ÎMPREJMUIRI

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16	- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
ARTICOLUL 17	- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona constituită deja în secolul al-XVIII-lea, la nord de o arteră de circulație care făcea legătură vestul și estul regatului ungar , după cum este prezentat în Harta Josefina (1782-1785) cu așezările din zona cetății Ardudului are configurația țesutului urban tradițional și este formată din clădiri cu puține niveluri parter și P+1. Aici este inclusă și parcela obiect al PUZ-ului prezent. O parcelă trapezoidală frântă alungită orientată nord est- sud vest, în suprafață de 4769 mp , cu dimensiunile laturilor de , 139,40 m, 40,80m, 143,18m, respectiv 29,10m cel din urmă, aliniament spre strada Someșului. Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire complementată de servicii , iar pe parcela studiată exclusiv de locuire. Regimul juridic al terenului studiat este intravilan (rămâne neschimbat). Regimul economic se schimbă parțial din teren arabil intravilan în categoria de folosință curți-construcții.

b) SECTIUNEA I: NATURA OCUPARII SI UTILIZARII TERENULUI

ARTICOLUL 1 **OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI** (construcții existente protejate, construcții neprotejate spații neconstruite protejate)

ARTICOLUL 2 **TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- locuințe colective;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei preponderent rezidențiale;
- în cazul conversiei și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară compatibilizarea funcțiunilor

ARTICOLUL 3 **TIPURI INTERZISE DE OCUPARE SI UTILIZARE**

- orice funcțiuni incompatibile
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 2;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

ARTICOLUL 4 **UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI**

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:
 - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;
 - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile

c) SECTIUNEA II: CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 5 **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni)

- se menține parcelarul existent; se acceptă comasările și dezmembrările doar în cazul în care se asigură îmbunătățirea aspectului zonei;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- se va menține neschimbată situația dominantă existentă pe stradă, de dispunere pe aliniament

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan
- față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- amplasarea clădirilor fata de limitele laterale și posterioare vor respecta prevederile Codului Civil;

ARTICOLUL 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 m;

ARTICOLUL 9 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ținând seama de distanța dintre aliniamente, de forma parcelelor și fondul construit, regimul maxim de înălțime admis este de P+M pe strada Somesului;
- în cazul clădirilor amplasate în interiorul parcelei este de P+1+M

ARTICOLUL 10 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție;

ARTICOLUL 11 ACCESE SI CIRCULATII

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilite , parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal

obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor;

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

ARTICOLUL 12 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;

ARTICOLUL 13 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- lucrările de branșare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

ARTICOLUL 14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților și se va limita la maximum suprafața dalată în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

ARTICOLUL 15 ÎMPREJMUIRI

- în cazul în care există împrejurimi la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte disticte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;
- porțile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similar prezente în zona;
- împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de preferință transparente, eventual dublate de gard viu

d) SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim 35%

ARTICOLUL 17 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim

1,0

Şef proiect
Arh. PASKUCZ STEFAN

