



SATU MARE



PROIECT Nr. 2-7649.00.2022

Faza: P.U.Z.

-ELABORARE SI APROBARE P.U.Z.-

IMOBIL PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

Mun. Satu Mare, str. Gabriel Georgescu, NR. 116,
jud. Satu Mare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: KOVACS SZILARD

SATU MARE

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 urmării 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. 947 din 21.11.2022 și în baza Avizului de Oportunitate Nr. 51/19.10.2023 emis de Primăria Municipiului Satu Mare.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului sau complementare acestora.

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.

SATU MARE

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 solului, 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 omunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

În conformitate cu normativul P.100/1-2013 „Cod de proiectare seismică” avem $a_g = 0,15$ g, $T_c = 0,7$ sec. risc geotehnic redus.

Conform harti de macrozonare seismică a teritoriului romaniei, anexa la SR11100/1-93 perimetrul cercetat se incadreaza in microzona de intensitate 72 cu perioada de revenire de 50 de ani.

Adancimea maxima de inghet este de 80 cm.

2.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Parcela cu CF. Nr 180702 care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 900,00 mp și este delimitată la nord de str. Gabriel Georgescu.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabilă și distanța retragerii de la aliniament, cu 5,00m iar din laturile sud, est, vest cu 2,00m.

SATU MARE

Interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non adificandi, cu excepția subsolurilor, parcărilor, rețelelor edilitare, împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 m față de cota terenului.

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 institutii si servicii:

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0 %;
P.O.T propus: 60%.
Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0 ;
C.U.T propus: 1,2.

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 si pietonal la parcela se va realiza de pe str. Gabriel Georgescu.

Se vor prevedea in incinta un numar de parcare conform RGU, ANEXA Nr. 5, alin.5.3.1.

Astfel 60% din teren reprezinta 540,0mp, rotund 600,0mp construit desfasurat/1parcare la 100,0mp = 6 parcare+1parcare proprietar. In incinta va fi amplasat si un rastel pentru biciclete.

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, dupa 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 dupa 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.

SATU MARE

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

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa în cadrul parcelei.

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

Suprafața zonelor verzi se calculează conform HG. Nr.525 din 1996 anexa nr. 6. aliniatul 6.2.

"Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare -2-5% din suprafața totală a terenului." Terenul are 900,0mp, 5% reprezintă 45,0mp spații verzi.

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

Împrejmuirile vor fi amplasate cu respectarea prevederilor codului civil transpusă pe ridicarea topografică, avizată de OCPI.

3.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

SATU MARE

Instanta de judecata a constatat inexistenta Planului Urbanistic General, pentru terenul inregistrat in CF nr.180702, nr. Cad. 180702 nu exista reglementari urbanistice.

4.PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Zonificare functionala: In urma avizarii PUZ se va infiinta ca ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII.

Pe planșa de Reglementari urbanistice a fost marcată zona edificabila si distanta retragerii de la aliniament cu 5,00m, iar din laturile sud, est, vest cu 2,00m.

Drumul de acces la parcelă :

- carosabil si pietonal se va realiza de pe str. Gabriel Georgescu.

Funcțiuni existente:

- se inscrie intr-o Zona de Institutii si servicii.

Funcțiune propusa:

- Zona de institutii si servicii.

Utilizări admise:

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

Utilizări interzise:

- orice funcțiune necompatibilă cu Zona de institutii si servicii.

Zone de servitute:

- Zona verde de protectie a digului Someș mal drept.

Indici, Bilant teritorial propus:

- sau 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 institutii si servicii:

Procent de ocupare a terenului: P.O.T existent: 0 %;
P.O.T propus: 60%.

Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T existent :0 ;
C.U.T propus: 1,2.

Regim de înălțime: S+P; S+P+M; S+P+1 nivele , $H_{max} = 12,00$ m

SATU MARE
Bilant teritorial

Teritoriu aferent P.U.Z.	Propus	
Suprafata construabila	540,00 mp	60,00%
Suprafete alei, cai de acces, parcari	315,00 mp	35,00%
Suprafete zone verzi	45,00 mp	5,00%
TOTAL PARCELA STUDIATA:	900,00 mp	100 %

Prevederi PSI:

La elaborarea proiectului se vor respecta prevederile " Normelor de proiectare si realizarea constructiilor privind protectia la actiunea focului, **Indicativ P 118/1999**" precum si prevederile **HGR nr.571/2016**

ÎNTOCMIT,
c.arh. Kelemen Gheorghe V.

ŞEF PROIECT,
arh. Günthner Tiberiu