

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 cuprins în P.U.Z.
Zona reprezintă un singur U.T.R.

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 amplasarea și retragerile minime obligatorii

2.1.1. Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Limita edificabilului este marcată pe planșa de Reglementări urbanistice A3.

Aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate spre străzi.

Retragerea minimă față de aliniament este de 3 m de limita de proprietate spre str. Ilie Sălceanu conform profilului 1-1 și de 2 m de limita de proprietate spre fundătura propusă conform profilului 2-2.

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

Distanța față de limitele laterale la loturile 2 și 3 va fi de min. $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției proiectate.

Se vor respecta și următoarele distanțe în funcție de soluția aleasă:

-pe limita de proprietate în cazul calcanelor cu respectarea distanței de 1,00 m pentru vederea indirectă;

-minim 1,00 m de la streșină sau atic în cazul în care nu există vedere directă spre această limită;

-minim 2,00 m de la peretele fațadei cu ferestre, sau parapetul balconului, logiei orientate spre această limită.

Distanța față de limita de proprietate posterioară la lotul 1 va fi de min. $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției proiectate.

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

2.2.Reguli privind forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea se va face conform planșei A6 – Proprietatea asupra terenurilor din P.U.Z.
Loturile 1÷3 sunt loturi pentru locuințe individuale.

2.2.1.Regim de înălțime:

Regim de înălțime minim este: Parter. Regim de înălțime maxim este: P+1.

2.3.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:

2.3.1.Parcajele: se vor asigura în interiorul parcelelor proprietate privată.

2.3.2.Împrejmuiri:

Se recomandă garduri cu înălțime maximă de 2,00 m pentru asigurarea împotriva intruziunilor.

3. Zonificarea funcțională

3.1.Destinația terenurilor și construcțiilor:

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 și explicată în memoriul de prezentare.

Delimitarea zonelor funcționale are rol hotărâtor în amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora.

Astfel au fost identificate următoarele zone funcționale:

1. L.m. – zonă de locuințe cu regim mic-mediu, locuințe individuale
2. C.R. – zonă circulație rutieră

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. L.m. Zonă de locuințe cu regim mic-mediu:

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: locuirea, cu locuințe individuale
- funcțiuni complementare:T.E., C.R., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
 - locuințe individuale
 - anexe gospodărești, garaje
 - parcaje, spații verzi

- Utilizări interzise:
-orice imobile cu alte funcțiuni neconforme cu P.U.Z.

4.2. C.R. Zonă circulație rutieră:

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale

A. Generalități:

- funcțiune predominantă: căi de comunicație rutieră
- compusă din: circulații carosabile și pietonale
- funcțiuni complementare: L.m, T.E., Z.V.

B. Utilizare funcțională:

- Utilizări permise:
-artere de circulație cu loc de întoarcere
- trotuare, alei pietonale
- lucrări de terasament

C. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform normelor specifice

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

Zona reprezintă un singur U.T.R.

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

5.1. U.T.R. 1

P.O.T.maxim: 35%

C.U.T. maxim: 1,00

Reprezintă zona studiată în P.U.Z. cu parcele propuse pentru locuințe și căi de circulație rutieră.

5.1.1. Prescripții specifice de construibilitate

Conform capitolelor 4.1, 4.2 din prezentul Regulament

5.1.2. Reglementări:

- Regimul de înălțime P ÷ P+1.
- Se pot autoriza lucrările de extindere a tramei stradale.
- Se vor autoriza lucrările de extindere a echipării tehnico - edilitare prin grija beneficiarului
- Se pot autoriza construcții noi de locuințe P ÷ P+1 și anexe.
- Nu sunt permise construcții pentru alte tipuri de funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei.

Satu Mare
martie 2022

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