



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE CĂSUȚE P (C1-C5) ȘI SPAȚIU TEHNIC P (C6)

jud. Satu Mare, loc. Negrești Oaș, str. Luna, nr. cad. 112312

Titularul investiției

SC VIO DANY SRL

**Negrești - Oaș
2023**



Cuprins

TITULARUL INVESTIȚIEI	1
1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a investiției	3
1.2. Rolul regulamentului local de urbanism	3
1.3. Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism	3
1.4. Domeniul de aplicare	5
1.5. Corelări cu alte documentații	6
1.6. Condiții de aplicare	6
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	7
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului publicului	7
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	7
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	7
2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	8
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
3.1. Generalități: caracterul zonei studiate	8
3.2. Utilizări admise	8
3.3. Utilizări interzise	9
3.4. Amplasarea clădirilor fata de aliniament	9
3.5. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	9
3.6. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă	9
3.7. Circulații și accese	9
3.8. Staționarea autovehiculelor	9
3.9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	10
3.10. Aspectul exterior al clădirilor	10
3.11. Condiții de echipare edilitară	10
3.12. Spații libere și spații plantate	10
3.13. Împrejmuiri	10
3.14. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT)	11
3.15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	11



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea obiectivului de investiții

"Introducere teren în intravilan și Construire căsuțe P (C1-C5) și Spațiu tehnic P (C6)"

Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z. -ul

jud. Satu Mare, loc. Negrești Oaș, str. Luna, nr. cad. 112312

Titularul investiției

S.C. VIO DANY S.R.L. reprezentat prin
Finta Danuț Viorel

Proiectant general

Birou individual de arhitectură –
Crețu Nicolae

Proiectant de specialitate

S.C. PERFECT HARMONY S.R.L.
str. Victoriei, nr. 67, et 1,
loc. Negrești Oaș, jud. Satu Mare
CUI: 25572997, J30/413/2009
e-mail: proiectare.vlad@gmail.com
TEL.0740 081 806 / 0742 140 964

Faza de proiectare:

P.U.Z.

Număr proiect

03/2023

1.2. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriu al localității Negrești Oaș, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Terenul studiat în cadrul prezentei documentații este constituit dintr-un lot ce se situează în extravilanul localității Negrești Oaș și are deschidere directă către strada Luna. În zona vecina există terenuri în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

1.3. Cadrul legal de elaborare a regulamentului local de urbanism



Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.



- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor localitățile, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

1.4. Domeniul de aplicare

1.4.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al localității Negrești Oas.

1.4.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul al localității Negrești, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.4.3. Pentru terenurile noi introduse în intravilan care necesită realizarea de drumuri pe trasee noi sau lucrări de dezvoltare a infrastructurii edilitare, în vederea construirii se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a orașului Negrești Oas.

1.4.4. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:



- modificarea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui sau mai multe obiective, pe una sau mai multe parcele adiacente, în corelare cu vecinătățile imediate, sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.4.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.5. Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia acele prevederile Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu aprobate anterior intrării sale în vigoare prin Hotărârea Consiliului Local al Localității Negrești Oas, prevederile Planului Urbanistic General Localitatea Negrești Oas în vigoare, și acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

1.6. Condiții de aplicare

1.6.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale localității Negrești.

1.6.2. Pentru zonele centrale ale localităților, zonele protejate și zonele de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelarilor sau a altor zone stabilite conform planșei anexate de Unitari Teritoriale de Referință, se impune elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale, conform Legii 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului cu completările și modificările ulterioare.

Derogări de la prezenta prevedere sunt admise numai în cazul în care parcelele beneficiază de acces direct la un drum public, acestea putând fi introduse în intravilan și devenind construibile fără elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, numai pe o fasie cu adâncimea maximă de 50,00 metri măsurată de la aliniament, cu menținerea prevederilor referitoare la schimbarea destinației și încadrarea modului de impozitare a terenurilor.

1.6.3. Pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG sau PUZ, pentru stabilirea condițiilor de construire se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu acolo unde serviciul de urbanism consideră ca acest lucru este necesar.



1.6.4. Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea respectării condițiilor impuse de lege.

Autorizarea executării construcțiilor va avea în vedere păstrarea calitatii mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

Obiectivul prevăzut în cadrul prezentului proiect nu are influența semnificativă, pozitivă sau negativă asupra calității aerului sau apei, dar are o influență pozitivă semnificativă asupra calității vieții.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului publicului

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

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii aferente. Dotărilor tehnico-edilitare obligatorii sunt:

- Alimentare cu energie electrică;
- Alimentare cu apă potabilă;
- Colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor se va face cu retragere de 5,00 m de la strada Luna, retragere 18,51 m față de limita vestică, 5,13 m față de limita estică, respectiv 5,00 m de la limita sudică.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela destinată construirii îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Acces direct carosabil și pietonal
- Posibilitate de racordare la rețele edilitare propuse



- Asigurarea parcării în interiorul parcelei

În incintă se vor realiza platforme carosabile și pietonale, parcaje pentru autoturisme, platformă gospodărească, zone verzi. Se propune realizarea de parcaje pentru autoturisme, inclusiv parcare pentru persoanele cu dizabilități.

2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Terenul ramas liber in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si, unde este posibil, vor fi plantati arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Generalități: caracterul zonei studiate

Conform documentatiei prezentate in cadrul prezentului proiect si prin Certificatul de Urbanism nr. 36 din 13.02.2023 în scopul „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE CĂSUȚE P (C1-C5) ȘI SPAȚIU TEHNIC P (C6)”, terenul este situat in orașul Negrești Oaș, strada Luna, având suprafața totală de 1.774,00 mp. Terenul se află în proprietatea lui Finta Dănuț Viorel și Finta Florica Cristina, S.C. VIO DANY S.R.L. drept de SUPERFICIE pe o perioada de 25 de ani, conform extrasului de carte funciară nr. 112312, Negrești Oaș.

Categoria de folosință a terenului este neproductiv, extravilan, conform extrasului de Carte Funciara nr. 112312, Negrești Oaș, Satu Mare.

Terenul este situat in extravilanul localității Negrești Oaș, categoria de folosinta neproductiv, conform extrasului de carte funciara nr. 112312, nefiind necesare servituti de trecere.

Categoria functionala propusa prin documentatia de urbanism si amenajare a teritoriului: **V8 – Zona turistica «LUNA SES».**

Amplasamentul care urmeaza a fi reglementat are suprafata de 1.774,00 mp.

3.2. Utilizari admise

În zona din care face parte amplasamentul studiat **V8** sunt admise următoarele:

- Case de vacanță;
- Servicii;
- Comerț;
- Turism;
- Terenuri sportive;
- Platforma heliport.



3.3. Utilizari interzise

În zona **V8** se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare. De asemenea se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

3.4. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

V8 – tip peisager asigurandu-se însă o retragere minimă de 5,0 m a clădirilor față de limita de proprietate.

3.5. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

În cadrul zonei **V8** se va asigura o retragere minimă de 5,0 m a clădirilor față de limita posterioara de proprietate și de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3 metri fata de limitele laterale.

3.6. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Clădirile se vor retrage unele fata de altele cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4 m, conform Planului Urbanistic General al orașului Negrești Oas, aprobat prin HCL 26/2012 și a HCL nr. 84/2022 privind aprobarea prelungirii PUG-ului.

3.7. Circulații și accese

Accese/circulații carosabile: - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.

Parcările publice sunt rezervate exclusiv utilizatorilor domeniului public, vor fi realizate de administratorul zonei și nu pot fi luate în considerare ca deservind obiective de investiții.

Accesul carosabil și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Luna.

În incintă se vor realiza platforme carosabile și pietonale, parcaje pentru autoturisme, platformă gospodărească, zone verzi. Se propune realizarea de parcaje pentru autoturisme amplasate în cadrul parcelei.

3.8. Staționarea autovehiculelor



Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul loturilor, deci in afara circulatiilor publice conform atr. 33 din Regulamentul General de Urbanism 525/1996.

În incintă se vor realiza platforme carosabile si parcaje pentru autoturisme, astfel încat circulatia din zona sa nu fie ingreunata.

3.9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

V8 - P - P+2-3 pentru servicii turistice și pentru alte funcțiuni publice.

3.10. Aspectul exterior al cladirilor

V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

3.11. Condiții de echipare ediltară

V 8 - Absolut toate construcțiile, indiferent de gradul lor de importanță sau de interes - public sau privat - vor fi asigurate cu racorduri la utilitățile publice.

In cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se popun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

- Alimentare cu apă - debitul și presiunea necesară pentru alimentare cu apă rece a obiectelor sanitare vor fi asigurate din puțul forat din incintă;
- Canalizare menajeră – evacuarea apei uzare menajere sa va face prin canal menajer în rețeaua de canalizare a orașului;
- Alimentare cu energie electrică – construcțiile vor fi bransate la rețeaua electrică stradală;
- Alimentare cu energie termică – prepararea agentului termic se va realiza cu ajutorul pompelor de căldură.

Situația exactă a modului de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

3.12. Spații libere și spații plantate

V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Prin modul de utilizare a terenului se asigura spații verzi, precum si inierbate corespunzatoare pentru a oferi o ambianta placuta. Spațiile verzi se vor amenaja cu arbori si arbusti decorativi.

3.13. Împrejmuiri



V 8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

3.14. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului (POT)

V 8 -servicii, comert, turism 30%

3.15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

V 8 -servicii, comert, turism 0,80

Data: Octombrie 2023

Întocmit:

Specialist atestat RUR
Arh. Crețu Nicolae

