

---

S.C. RUNCANIA-PROIECT S.R.L.

S.C. „RUNCANIA-PROIECT” S.R.L.  
LOC. BISTRITA \* JUD. BISTRITA-NASAUD \*  
STR. A.Muresanu, nr.5 \* REG.COM.  
J06/233/1997 \* C.U.I. 9508658

---

## REGULAMENT DE URBANISM

### Denumirea lucrării

**PUD – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE IN REGIM DE INALTIME P+2E**

### Amplasament:

oras Nasaud, Piata Unirii, nr. 7, jud. Bistrita-Nasaud

### Titular:

BURCUSEL GRIGORE RADU

### Proiectant:

S.C. RUNCANIA - PROIECT S.R.L. , Bistrita  
sef proiect  
arhitect: Cornel-Ioan Runcan

S.C. ARHI DESIGN S.R.L.  
arhitect RUR: Cornel Adrian Suciu

### Data elaborarii:

iunie 2019

## I.DISPOZITII GENERALE

### 1.Rolul regulamentului de urbanism

Regulamentul local de urbanism - R.L.U. - detaliaza reglementarile din PUZ, fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism (RGU). Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.D., ambele documentatii devin acte de autoritate a administratiei publice.

### 2. Baza legala a elaborarii

-PUG oras Nasaud - Documentatie de Urbanism nr. 7/2006 aprobat prin

Hotărârea Consiliului Local oras Singeorz-Bai nr.90 din 30.09.2008, cu valabilitatea prelungita prin HCL 40/23.04.2018

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata cu completarile si modificarile ulterioare

-Legea 50/1991 (republicata modificata si completata prin Legea 453/2001)

-HGR nr. 855/2001 privind modificarea HGR nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 privind aprobarea Ghidului de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

-Ordinul MLPAT nr. 91/1991

-Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata in 1998)

-Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)

-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994)

-Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1994)

-Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995)

-Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995)

-Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicata in 1998)

-Legea privind protectia patrimoniului national (nr. 41/1995)

-Ordonanta 43/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor

-OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor

-Legea apelor (nr. 107/1996, completata si modificata in 2004)

-Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)

-Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)

-Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului republicata prin Legea nr. 242/2009

-Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)

-Ordonanta de urgenta nr. 108/2001 privind exploatarea agricole

-Legea nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

-Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)

-Codul civil

-Certificatul de urbanism nr. 137 din 14.11.2018

- Avizul prealabil de oportunitate cu nr. cerere 39483/27.12.2018

### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile prezentului R.L.U. se aplica strict in zona analizata prin prezentul P.U.D.,care modifica (actualizeaza) prevederile P.U.G. aprobat. El se aplica in vederea realizarii constructiilor si amenajarilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibila, in conditiile legii nr. 350/2001, doar in baza altui P.U.D. avizat si aprobat legal. Se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la data autorizarii, solicitandu-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,dupa caz in functie de tipul lucrarilor executate

## **II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenului**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

La amplasarea constructiilor se va asigura pastrarea integritatii mediului natural, cu atat mai mult cu cat intreaga zona trebuie sa-si mentina echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitara a zonei nu trebuie sa afecteze mediul, ea fiind adaptata normelor sanitare de protectie in vigoare. Colectarea si neutralizarea deseurilor se va face organizat la o platforma ecologica moderna.

### **5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

In proiectare si executie se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 si ale Normativului P 100/1992. Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de investitii aprobate si ele vor asigura siguranta in exploatare.

Interesul public va fi aparat si prin conditionarea liberului acces al publicului in zona, pe trasee pietonale sau carosabile.

### **6.Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii si asigurarea acceselor obligatorii.**

Pentru zona studiata se stabilesc reguli de amplasare a constructiei fata de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

Pentru accesul la constructiile si amenajarile propuse se vor asigura accese obligatorii, pietonale si carosabile, direct din caile de acces. Acestea vor fi dimensionate in conformitate cu standardele in vigoare si vor fi corelate cu cerintele, specificul si caracteristicile zonei.

Pornind de la regulamentul general de urbanism, de la situatia rezultata din ridicarile topografice, de la configuratia terenului, propunerile se vor incadra in utilizarile permise in zona reglementata, adica subzona C2, in interiorul zonei de protectie istorica, respectiv :

- Functiuni existente: servicii comerciale si comert/functiuni publice/locuinte unifamiliale/locuinte colective;

- In toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice;

- Inaltimea cladirilor din zona de protectie nu va afecta imaginea obiectivelor protejate;

- subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional, neomogen stilistic, dar continuand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambientala mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formata cu putine niveluri - P/P+2E; C2 - In toate cazurile justificarea inaltimii cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimii in perioada comunista sau cea actuala. Arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice;

- PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei;

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati;

Regimurile de înălțime propuse nu vor depăși regimul maxim de înălțime reglementat conform Avizului de oportunitate, respectiv P+2E, cu POT max. 50% și CUT max. 1.5.

Amplasarea față de limitele parcelei se va realiza cu respectarea poligonului de implementare a construcțiilor.

Zona studiată are o suprafață de aprox. 7500mp.

Zona reglementată are o suprafață de 852 mp.

Procentul de ocupare propus al terenului va fi de : POT maxim = 42.26 %.

Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi : CUT maxim= 1.26

Accesul (intrarea) atât pietonal cât și auto se va realiza din str. Ion Prodan, dar se propune un acces pietonal și din zona Pietei Unirii, și anume din zona parcului adiacent amplasamentului.

## **7.Reguli cu privire la echiparea edilitara**

Modalitățile de soluționare a echipării edilitare trebuie să fie adaptate rețelelor de protecție a zonei, cât și normelor generale de igienă. Astfel, echiparea edilitară se va realiza după cum urmează:

**Alimentare cu apă** - prin extinderea rețelei existente pe str. Ion Prodan.

**Alimentare cu energie electrică** - prin extinderea rețelei existente pe str. Ion Prodan.

**Alimentare cu gaze naturale** - prin extinderea rețelei existente pe str. Ion Prodan.

**Canalizare/Deversare ape menajere** - prin extinderea rețelei existente pe str. Ion Prodan.

Amplasarea echipamentelor care necesită zone de protecție adiacente, se va realiza fără ca aceste zone de protecție să afecteze sau să creeze restricții asupra parcelelor învecinate.

## **8.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.**

Pentru a putea exploata la maximum potențialul zonei, și pentru a putea fi amplasate construcții, se recomandă ca parcela/parcelele să aibă front la stradă.

Acest front la stradă trebuie să fie mai mare sau egal cu 25m, iar adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

Repartizarea armonioasă a construcțiilor pe teren, cât și păstrarea unei zone verzi necesare confortului fiecărei dotări, vor spori calitatea și caracterul zonei.

## **9.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

Suprafețele verzi, spațiile plantate, scuarurile cât și spațiile libere pietonale sunt

strict necesare pentru agrementarea si sporirea confortului general si, plantarea este indicat sa se faca cu specii locale de plante.

Se propun realizari de perdele de vegetatie pe toate laturile parcelei studiate pentru difuzia eventualului zgomot produs.

Se recomanda plantarea unor arbori de aliniament de tipul platan, artar, fag, carpen (la fiecare 50mp), arbusti de talie medie - tisa, thuja, etc si gazon.

Imprejmuirile se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o inaltime de max. 200 cm dublate acolo unde este posibil de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului si protectie.

### **III.Zonificarea functionala – Prevederi la nivelul subunitatilor functionale**

- Utilizari permise UTR 1 - C2:

- Functiuni existente: servicii comerciale si comert/functiuni publice/locuinte unifamiliale/locuinte colective;

- In toate cazurile justificarea inaltimei cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice;

- Inaltimea cladirilor din zona de protectie nu va afecta imaginea obiectivelor protejate;

- subzona centrala parte insemnata din nucleul istoric, pastrand configuratia tesutului urban traditional, neomogen stilistic, dar continuand punctual cladiri monument istoric si cladiri cu valoare ambientala mare, monumentale, in general retrase de la aliniament, dispuse izolat, formata cu putine niveluri - P/P+2E; C2 - In toate cazurile justificarea inaltimei cladirilor se va face in raport cu monumentele istorice netinand cont de cazurile de depasire nejustificata a inaltimei in perioada comunista sau cea actuala. Arhitectura cladirilor izolate va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul vecinatatilor imediate. Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice;

- PUD realizat va respecta prevederile Ordinului nr.119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata a populatiei;

- se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati;

- Amplasare, aliniament: in limitele poligonului de implementare a constructiilor, conform piese desenate

- Regim de inaltime: max P+2E conform Avizului de oportunitate si prevederi subzona C2.

POT max 42.25%

CUT max= 1.26

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Procentul de ocupare propus al terenului va fi de: POT maxim= 42.25%.
- Suprafata de spatiu verde amenajat va fi de minim 30% din suprafata totala a

- parcelej.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi :  $CUT = 1.26$ .

In zonele constituite, dispunerea cladirilor fata de aliniament va respecta caracterul, geometria si amplasarea parcelei in cvartal, avand in vedere situarea parcelei care a generat PUZ se vor respecta urmatoarele:

-in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate.

-se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si a celorlalte legi in vigoare.

-fata de laturile N-V se propun retrageri de min. 2m. (care pot fi conditionate de acordul vecinilor)

-fata de latura de sud se propun retrageri variabile de la min. 3m la max. 6.50m.

-fata de latura de est se propun retrageri de min. 4.50m.

Constructiile propuse pe terenul reglementat vor fi retrase fata de limita posterioara a terenului la min. 4m.

- Se vor asigura urmatoarele :

Accesul (intrarea) atat pietonal cat si auto se va realiza din str. Ion Prodan, dar se propune un acces pietonal si din zona Pietei Unirii, si anume din zona parcului adiacent amplasamentului.

Amplasarea si functionarea constructiilor propuse nu vor afecta buna functionare a circulatiei din zona.

Pietonii vor circula in zona in conformitate cu legea. Pietonii sunt obligati sa traverseze drumurile publice fara marcaje sau indicatoare in acest sens, perpendicular pe axa acestora, dupa ce s-au asigurat ca nu exista nici un pericol.

Necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 si P 132/1993.

- Spatii libere si spatii plantate

Suprafata de spatii verzi amenajate/spatii libere pietonale/spatii plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafata totala a parcelei.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Elaborat

arh. Cornel-Ioan Runcan  
arh. Cornel Adrian Suciu