
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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM DE INALTIME P+1E, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE

Amplasament:

str. Valea Budacului, nr. 99, mun. Bistrita, judetul Bistrita-Nasaud

Titular/Initiator:

DEAK MARIA

str. Vasile Alecsandri, nr. 4, bl. 4, sc. A, ap. 4, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud.

Proiectant:

RUNCANIA - PROIECT S.R.L. , Bistrita

sef proiect - arhitect: Cornel-Ioan Runcan

ARHI DESIGN S.R.L.

arhitect RUR: Cornel Adrian Suciu

Data elaborarii:

01.2021

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 , aprobat prin H.G.R. nr.525/1996. Prin aprobarea R.L.U. simultan cu P.U.Z., ambele documentatii devin acte de autoritate a administratiei publice.

2. Baza legala a elaborarii

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

cu completările și modificările ulterioare

- Legea 50/1991 (republicată modificată și completată 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, republicată în 1998)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1994)
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 43/1997 republicată în 1998)
- Legea privind protecția patrimoniului național (nr. 41/1995)
- Ordonanța 43/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor
- OGR nr 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor
- Legea apelor (nr. 107/1996, completată și modificată în 2004)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată prin Legea nr. 242/2009
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001)
- Ordonanța de urgență nr. 108/2001 privind exploatărilor agricole
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect
- Legea privind protejarea monumentelor istorice (nr. 422/2001)
- PUG mun. Bistrița, aprobat HCL 136/2013 și prelungit cu HCL 184/2018
- Codul civil**

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului R.L.U. se aplică strict în zona analizată prin prezentul P.U.Z. , care va reglementa zona studiată. El se aplică în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor, aflate pe acest amplasament, orice modificare a prevederilor lui fiind posibilă, în condițiile legii nr. 350/2001, doar în baza altui P.U.Z. avizat și aprobat legal. Se vor respecta prevederile legislației în vigoare la data autorizării, solicitându-se prin certificatul de urbanism, avizele necesare ,după caz în funcție de tipul lucrărilor executate.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului

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

La amplasarea construcțiilor se va asigura păstrarea integrității mediului natural, cu atât mai mult cu cât întreaga zonă trebuie să-și mențină echilibrele naturale specifice. Infrastructura tehnico-edilitară a zonei nu trebuie să afecteze mediul, ea fiind adaptată normelor sanitare de protecție în vigoare. Colectarea și neutralizarea deșeurilor se va face organizat la o platformă ecologică modernă.

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 constructiilor 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 subzona L2 - subzona de locuire individuala, cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de P+2, in afara zonei protejate, respectiv :

- indicatori urbanistici obligatorii pentru locuinte - POT max.=35%/CUT max=1.2;
- suprafata de teren pentru ca o parcela sa fie construibila va fi urmatoarea :

Regim de construire:

- izolat - 500mp;
- parcela va avea front de minim 12m si adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;
- se va respecta o retragere de minim 5.00m fata de aliniamentul la drumul de acces;
- constructiile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0m obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor, iar fata de limita posterioara o retragere de minim 4.50m;
- utilitatile vor fi realizate prin extinderea retelelor existente in zona, pe cheltuiala beneficiarilor, solutiile fiind impuse de catre detinatorii acestora;
- PUZ realizat va respecta prevederile Ordinului nr 119/2014, privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- se vor realiza spatii verzi pe minim 30% din suprafata terenului si loc de parcare pe autoturism;
- se vor respecta prevederile Codului Civil;

Regimurile de inaltime propuse nu vor depasi regimul maxim de inaltime reglementat pentru subzona L2, respectiv P+2.

Amplasarea fața de limitele parcelei se va realiza cu respectarea poligonului de implementare a constructiilor.

Accesul principal se va realiza din str. Filip Cristian Petru, pe drumurile de incinta propuse a se realiza la o latime de 5m.

7.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Modalitatile de solutionare a echiparii edilitare trebuie sa fie adaptate retelelor de protectie a zonei, cat si normelor generale de igiena. Astfel, echiparea edilitara se va realiza dupa cum urmeaza:

Alimentare cu apa - reseaua de apa este situata in zona str. Filip Cristian Petru, iar extinderea retelei de apa si canal care va deservi racordarii viitoarelor case de locuit se va face exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, proiectul de extindere de retea de apa si canalizare fiind elaborat in baza unor documente legale (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator utilitati).

In vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru lucrarile mai sus mentionate, realizarea extinderii de retea de apa si canalizare se va face conform specificatiilor tehnice prevazute in documentatia tehnica.

Alimentare cu energie electrica - reseaua de energie electrica se afla situata pe str. Filip Cristian Petru, iar extinderea acesteia se va realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarilor, conform reglementarilor in vigoare a ordinului ANRE 36/2019 si 59/2019 unde sunt reglementate categoriile si conditiile conform carora o persoana fizica sau juridica isi poate realiza o extindere a unei retele de alimentare cu energie electrica si sa suporte cheltuielile, si a unui calcul de rentabilitate realizat de catre societatea de distributie a energiei electrice.

In baza ordinului ANRE 36/2019 si 59/2019, orice persoana fizica sau juridica care doreste sa realizeze extinderi de retea pe cheltuiala proprie trebuie sa indeplineasca conditia ca numarul minim de imobile care urmeaza sa fie bransate sa fie mai mare de 4 (imobile) indiferent ca sunt locuinte individuale sau locuinte colective).

Confirmand acest lucru, investitia va fi face parte din categoria de dezvoltator, iar realizarea extinderii de retea va fi posibila cu conditia ca costurile generate sa fie suportate in intregime de catre dezvoltator.

Alimentare cu gaze naturale - reseaua de alimentare cu gaze naturale se afla situata pe str. Filip Cristian Petru, extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Reteaua de gaze naturale din care se va realiza extinderea, va sta la baza bransarii viitoarelor case de locuit. Pentru obtinerea unei fise de solutie tehnica este necesara depunerea unei documentatii catre sucursala de distributie a gazelor naturale - DelGaz Grid.

Canalizare/Deversare ape menajere - reseaua de canalizare este situata in zona str. Filip Cristian Petru, extinderea acesteia realizandu-se exclusiv pe cheltuiala beneficiarului. Proiectul de extindere a retelei va fi elaborat in baza unor documente legale. (Certificat de Urbansim + avize de amplasament/bransament detinator

utilitati)

În vederea obținerii autorizației de construire pentru lucrările mai sus menționate, realizarea extinderii de rețea de apă și canalizare se va face conform specificațiilor tehnice prevăzute în documentația tehnică.

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 12m, iar adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu 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 împrejurimi.

Suprafețele verzi, spațiile plantate, scuarurile cât și spațiile libere pietonale sunt strict necesare pentru agrementarea și sporirea confortului general și, plantarea este indicată să se facă cu specii locale de plante.

Se propune realizarea unor perdele de vegetație pe toate laturile parcelei studiate.

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

Împrejurimile se vor realiza din materiale semiopace sau transparente cu o înălțime de max. 200 cm dublate de garduri vii cu rol de difuzie a zgomotului și protecție.

III.Zonificarea funcțională – Prevederi la nivelul subunităților funcționale

- Utilizări permise L2:
 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice;
 - împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
 - micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
 - platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.
- Amplasare, aliniament: în limitele poligonului de implementare a construcțiilor, conform piese desenate
- Regim de înălțime: max P+2E conform prevederi L2
- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat. Procentul de ocupare propus al terenului va fi de: POT maxim= 35%.

- Suprafața de spațiu verde amenajat va fi de minim 30% din suprafața totală a parcelei.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprima raportul dintre suprafața desfurată a clădirilor și suprafața terenului considerat. Coeficientul de utilizare propus al terenului va fi : $CUT = 1.20ADC/mp$.

În zonele constituite, dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- în raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și a celorlalte legi în vigoare.

Construcțiile propuse pe terenul reglementat vor fi retrase față de limita posterioară a terenului la min. 5 m.

- Se vor asigura următoarele :

Accesul se va realiza din str. Filip Cristian Petru, pe drumurile de incintă propuse a se realiza la o lățime de 5m, cu următoarele facilități:

- asigurarea cu utilități a obiectivelor, respectiv extinderea rețelelor de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale,

- completarea infrastructurii tehnico-edilare se va face pe cheltuielile beneficiarilor și se vor autoriza o dată cu autorizarea construcțiilor;

Amplasarea și funcționarea construcțiilor propuse nu vor afecta buna funcționare a circulației din zonă.

Pietonii vor circula în zonă în conformitate cu legea. Pietonii sunt obligați să traverseze drumurile publice fără marcaje sau indicatoare în acest sens, perpendicular pe axa acestora, după ce s-au asigurat că nu există nici un pericol.

Necesarul locurilor de parcare se va realiza conform HG 525/1996 și P 132/1993, 1 loc parcare la 80mp suprafață locuibilă.

- Spații libere și spații plantate

Suprafața de spații verzi amenajate/spații libere pietonale/spații plantate - scuaruri va fi de minim 30% din suprafața totală a parcelei.

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Elaborat

arh. Cornel-Ioan Runcan
arh. Cornel Adrian Suciu