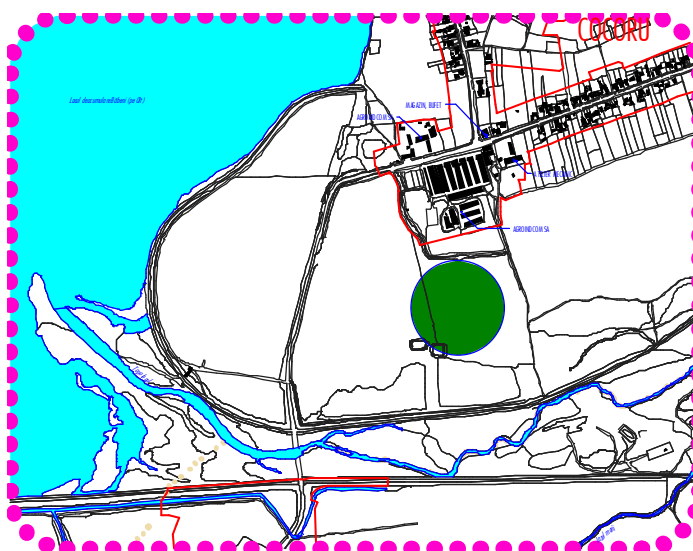


PROIECTARE POPESCU

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru construire PENSIUNE TURISTICĂ

Comuna GALICEA, Satul COCORU, Județul VÎLCEA



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: HARALAMBIADE VALENTIN TRAIAN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ

IUNIE 2011

PROIECTARE POPESCU

240184 Rîmnicu Vîlcea, Strada Știrbei Vodă 13, Județul VÎLCEA
Telefoane: 0250719105, 0744692040, 0744797177, Fax/Voce/Date: 0250719105
E-mail: pp@iplus.ro

Plan Urbanistic Zonal

Introducere terenuri în intravilan pentru construire
PENSIUNE TURISTICĂ

Comuna GALICEA, Satul COCORU, Județul VÎLCEA

Volumul 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



COLECTIV DE ELABORARE:

ȘEF PROIECT

Arh.  Popescu Constantin



COLABORATORI

Arh.  Popescu Paula
sIng.  Cerbu Ion

APRILIE 2011

BORDEROU

Volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de gardă

Borderou

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

I. Dispoziții generale

- Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- Baza legală a elaborării
- Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

- Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural/construit
- Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- Reguli cu privire la echiparea edilitară
- Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcțională

- Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L Locuirea
- SP Spații plantate, agrement, sport
- IS Zone cu instituții publice și servicii
- GC Gospodărie comunală
- TE Echipare edilitară
- C Căi de comunicație

V. Unități teritoriale de referință

Întocmit



arh. Popescu Constantin

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

întocmit în conformitate cu

GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL,
indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000

1. DISPOZIȚII GENERALE

11. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

12. Baza legală e elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare,
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000,
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ,
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000,
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000,
- Prevederile din Certificatul de Urbanism.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

13. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se va utiliza la obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea obiectivelor de investiții din zona studiată și a lucrărilor tehnico-edilitare și amenajările exterioare aferente. Planul urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Mediul înconjurător al zonei se compune din terenurile din extravilan (agricole, forestiere, ape, terenuri ocupate de căile de comunicație de orice fel, neproductive etc), suprafața fiind cea din planșa cu Încadrarea în teritoriu.

Patrimoniul natural al zonei nu prezintă importanță deosebită, iar despre cel construit se poate spune că nu există, pentru zona studiată, procentul de ocupare fiind de 0,00 %.

Ideea generală este că mediul înconjurător și valorile peisagistice trebuie păstrate și protejate cu orice preț și prin orice metode.

În principiu, pe baza unei documentații corespunzătoare, cu analiza strictă a necesității și oportunității și cu obținerea avizelor specifice se poate construi în așa fel încât mediul natural și patrimoniul natural și construit să fie protejate și chiar îmbunătățite.

22. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

În planșa 3 sunt prezentate principalele reglementări urbanistice, iar în planșa 4 principalele reglementări tehnico-edilitare.

Nu au fost necesare interdicții temporare sau definitive de construire.

Au fost propuse câteva culoare și zone de protecție pentru:

- linia electrică aeriană de 400 kV,
- zonele cu construcții și instalații de alimentare cu apă și canalizare,
- spațiile special amenajate pentru pubele.

Toate construcțiile ce vor deveni viitoarele obiective se vor întocmi și pe baza unor studii geotehnice complete (pentru fiecare lucrare în parte).

Orice lucrare se va executa numai în condițiile legii, adică pe baza autorizației de construire obținute cu o documentație tehnică întocmită de specialiști și avizată de organismele interesate.

Pe terenurile pe care au fost prevăzute lucrări de utilitate publică (arătat în planșa 5 ca teren care urmează a fi trecut în această categorie) este interzis a se autoriza alte construcții și amenajări. De utilitate publică în cazul de față avem numai o porțiune din drumul de acces și LEA 400 kV.

Lucrările de utilitate publică se execută numai pe terenuri aflate în proprietatea statului (de interes național, județean sau local, după caz) sau pe terenuri de la persoane fizice și juridice, dar numai cu schimbarea funcțiunii și valorii terenurilor (expropriu, instituirea unor servituți de utilitate publică, cedarea de către persoane fizice sau juridice în acest scop).

Astfel, pe terenurile de utilitate publică:

- sunt permise construcții și amenajări de utilitate publică,
- sunt permise, de asemenea spații verzi, de circulație, parcaje,
- sunt permise, condiționat, construcții cu durată limitată de existență,
- sunt interzise toate celelalte construcții și amenajări.

23. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Fiind vorba de numai o funcțiune principală, iar clădirile și construcțiile se vor realiza numai de proprietarul terenului, situația este mai simplă: toate se vor amplasa în interiorul proprietății.

În interiorul parcelei clădirile se amplasează ținând cont de:

- dimensiunile clădirilor proiectate și existente și de tipul clădirii (izolată, cu sau fără calcan),
- servitutea de vedere (obligația de a lăsa o minimum 1,90 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății vecine),
- norme de iluminat și însorire, de vizibilitate, sanitare, de protecție la incendii,
- concepția arhitecturală, păstrarea specificului zonei.

24. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

La construcțiile de orice fel trebuie să fie asigurat accesul din drumurile publice.

În zonă se poate ajunge din toate direcțiile.

La amplasamentul propriu zis se ajunge prin intermediul unui drum local de exploatare (care pleacă din drumul județean DJ 678). Drumul local existent este vecin cu proprietatea beneficiarului prezentei documentații. Pentru acces la pensiune se va construi și un drum nou, care ulterior va putea trece în domeniul public al statului de interes local.

Drumul local existente și porțiunea nou propusă vor fi cu 2 benzi de circulație și vor respecta normele tehnice de proiectare și execuție.

Accesele din drumurile publice trebuie să fie astfel dimensionate încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (care trebuie să fie de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, obligatoriu în toate cazurile în care curțile sunt închise pe toate laturile de clădiri, au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,50 m. Pentru diferențe de nivel mai mari de 0,50 m se asigură numai treceri pietonale de 1,50 m lățime și min. 1,90 m înălțime).

Accesele pietonale sunt obligatorii la toate tipurile de construcții și amenajări ce se vor autoriza. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public. Accesele pietonale se fac, după caz, pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevată de servitute de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate și conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap cu mijloacele lor specifice de mers. În cazul de față cele 2 drumuri locale, cel existent și cel proiectat, vor avea trotuar pe o parte, dacă va fi necesar, se va putea executa și un trotuar pe cealaltă parte.

25. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a clădirilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, asigurându-se protecția mediului ambiant.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați este interzisă.

În prima etapă, autorizarea executării lucrărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor exterioare se va face obligatoriu împreună cu clădirea sau clădirile care vor folosi aceste utilități.

Nu se vor elibera autorizații de construire dacă nu vor fi rezolvate prin proiectul supus autorizării cel puțin: alimentarea cu apă potabilă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică.

Planul urbanistic zonal reglementează toată gama de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze și telefonie. Încălzirea se va face cu centrală termică individuală.

26. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcela pentru construcții este suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, indiferent de proprietate, care trebuie să aibă un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară.

În prezenta documentație este vorba de o singură parcelă pe care se va desfășura activitatea principală (clădire sau clădiri în viitor pentru turism).

27. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spațiile verzi și plantate sunt formate din totalitatea amenajărilor de pe suprafața zonei studiate (arbori, arbuști, plante ornamentale, gazon, flori, plantații de-a lungul căilor de circulații, zonele tampon față de construcțiile edilitare, spații special plantate).

Suprafața acestora se dimensionează în corelare cu normele de igienă și de protecție a mediului în vigoare la data autorizării.

Împrejmuirile sunt construcții sau amenajări (plantații, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale unei parcele pentru a o delimita de domeniul public sau de celelalte proprietăți vecine.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

31. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale sunt stabilite de planșa 3.

Sunt prezentate sub formă de tabel.

S-a obținut (prin calculare automată de către programul de proiectare a ceea ce se prezintă în planșa Reglementări urbanistice - zonificare) următorul bilanț:

Bilanț teritorial: INTRAVILAN EXISTENT și INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE	INTRAVILAN EXISTENT		INTRAVILAN PROPUȘ	
	Total (mp)	% din total	Total (mp)	% din total
01. Zonă locuințe și funcțiuni complementare			179,0	3,58
02. Zonă instituții publice și servicii			2.551,0	51,02
03. Zonă unități industriale și de depozitare				0,00
04. Zonă unități agricole				0,00
05. Zone plantate, pentru sport și agrement			220,0	4,40
06. Terenuri agricole în intravilan				0,00
07. Zone gospodărie comunală și cimitire			11,0	0,22
08. Zonă aferentă lucrărilor edilitare			97,0	1,94
09. Zonă construcții cu destinație specială				0,00
10. Zone căi de comunicație rutieră			1.942,0	38,84
11. Zonă căi de comunicație feroviară				0,00
12. Terenuri aflate permanent sub ape				0,00
13. Terenuri forestiere				0,00
14. Terenuri degradate și neproductive				0,00
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT și PROPUȘ	0		5.000,0	100,00

Aceste zone sunt:

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare,
- Spații plantate, de agrement și pentru sport,
- Zone cu instituții publice și servicii,
- Zona de gospodărie comunală (platforma cu pubele de gunoi menajer),
- Zona cu construcții tehnico-edilitare,
- Zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

L - Locuirea

Generalități

Este funcțiunea secundară a întregii zone.

S-a prevăzut pentru eventualitatea în care va fi nevoie de locuință (locuințe) de serviciu.

Funcțiunea acestei zone este aceea de construcții pentru locuințe.

Utilizare funcțională

Sunt permise toate clădirile și construcțiile care se încadrează în funcțiunile de mai sus.

Sunt permise, de asemenea:

- rețelele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora,
- funcțiuni complementare (anexe la locuințe),
- zone verzi, alei pietonale, parcuri.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor.

- procentul maxim de ocupare a terenului: 30 %,
- coeficient de utilizare a terenului 0,40,
- regim de înălțime P ... P+E (clădirile pot avea și demisol sau subsol),
- înălțimea la streșină va fi de maximum 9,50 m,
- înălțimea la coamă nu se limitează.

SP - Spații plantate, agrement, sport

Generalități

Aceste spații se întâlnesc pe tot teritoriul zonei studiate:

- fâșia de protecție din partea de nord,
- spații plantate de pe lângă amenajările utilitare.

Spațiile plantate din interiorul parcelei.

Utilizare funcțională

Se permit:

- cele arătate la generalități,
- rețele utilități,
- alei pietonale.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Nu se amplasează nici un fel de alte construcții.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime nu se normează, ci se autorizează în baza unor proiecte de specialitate, ele fiind de regulă cele din practica la nivel național și local.

IS - Zone cu instituții publice și servicii

Generalități

Funcțiunea principală a zonei: spații de cazare colective, spații comerciale, alimentație publică, prestări de servicii, birouri etc.

Utilizare funcțională

Sunt permise toate clădirile și construcțiile care se încadrează în funcțiunile de mai sus.

Sunt permise, de asemenea:

- rețelele tehnico-edilitare,
- spații verzi și de circulație auto și pietonală, parcaje.

Nu sunt permise alte tipuri de construcții.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2.

În plus:

- procentul de ocupare a terenului: maximum 50 % (recomandabil),
- coeficientul de utilizare a terenului maximum: 1,50,
- regim de înălțime: maximum P+3E (clădirile pot avea demisol sau subsol),
- ceilalți indicatori urbanistici nu se normează.

GC - Gospodărie comunală

Generalități

Funcțiunile dominante sunt: construcțiile și amenajările pentru colectarea, depozitarea și transportul sau prelucrarea gunoaielor și lucrările aferente.

Utilizare funcțională

Sunt permise toate construcțiile și amenajările gospodărie comunală, de asemenea toate lucrările tehnico-edilitare aferente și plantațiilor.

Sunt permise, de asemenea:

- trasee de rețele tehnico-edilitare,
- spații verzi, inclusiv cele de protejarea zonelor vecine,
- alei pietonale,
- carosabil minim pentru operația de colectare mecanică.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor.

În toate cazurile se vor respecta normele de protecție sanitară.

La acest tip de lucrări nu se calculează indici urbanistici.

TE - Echipare edilitară

Generalități

Acest tip de zonă se întâlnește pe tot amplasamentul.

Utilizare funcțională

Sunt permise toate lucrările și amenajările ce țin de echiparea tehnico-edilitară.

Sunt permise, de asemenea:

- spații plantate,
- căi de acces, parcaje.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor.

La rețelele de apă și la construcțiile aferente acestora, ca și la stația de epurare a apelor uzate și la platforma de gunoi se instituie zone de protecție pe baza normelor sanitare.

La acest tip de lucrări nu se calculează indici urbanistici.

C - Căi de comunicație

Se compune din: zonă de comunicație rutieră (alte tipuri neexistând în zonă).

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile administrației publice.

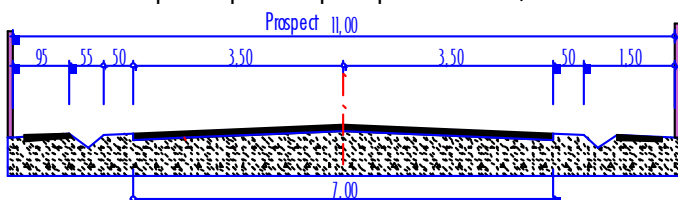
Zona studiată are avea numai drumuri locale, cu acces din drumul județean.

În intravilan toate se vor numi străzi. În localitățile rurale: străzi principale și străzi secundare.

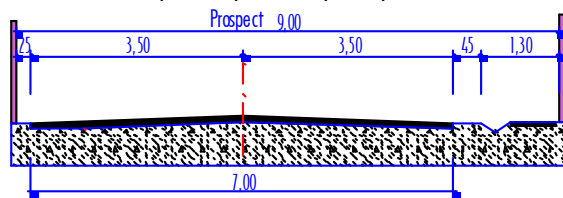
Profilurile transversale pentru cele 2 tipuri sunt cele din NORME TEHNICE privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale (publicate în Monitorul Oficial cu numărul 138 bis din data de 6 aprilie 1998) care se aplică tuturor drumurilor publice din interiorul localităților rurale, elaborate în conformitate cu Ordonanța Guvernului [43/1997](#) privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

Acestea sunt prezentate după cum urmează:

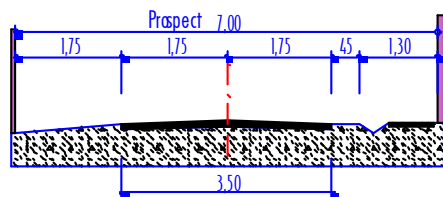
- carosabil principal cu prospect de 11,00 m:



- carosabil principal cu prospect de 8,00 - 9,00 m:



Alei semicarosabile:



Profilurile sunt prezentate de asemenea și ca anexă.

Zona aferentă drumurilor din bilanțul teritorial, întocmit după ceea ce a rezultat în planșa de reglementări urbanistice, este calculată pentru situații obișnuite (medii). La proiectarea efectivă a drumurilor se va ține cont de toate situațiile concrete (aliniament, curbe, pantă, rambleu, debleu, intersecții, vecinătăți).

Elementele tehnice de mai sus sunt amintite cu titlu informativ, de ele se va ține cont la fazele următoare de proiectare și în exploatare.

Utilizare funcțională

Sunt permise orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, cu avizul organelor de specialitate și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, execuție și exploatare.

Sunt permise în zona de protecție a drumului public construcțiile și amenajările care respectă prescripțiile privind funcționalitatea, conformarea volumetrică, cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor necesare și care nu afectează buna desfășurare a circulației, fluenta și siguranța acesteia. Se ia și avizul organului administrativ de specialitate.

Construcțiile ce prezintă riscuri în exploatare (rețele de transport energie și combustibil) se vor autoriza numai dacă respectă și normele de siguranță specifice fiecărei categorii în parte.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Conform proiectelor avizate de organisme administrative de specialitate, întocmite conform normelor tehnice specifice fiecărei categorii.

De asemenea în cazul clădirilor se vor respecta retragerile față de căile de circulație și prevederile arătate mai sus.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ.

Zona fiind mică și compactă nu s-a împărțit în Unități Teritoriale de Referință.

ȘEF PROIECT



arh.

Popescu Constantin