

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

PROIECT

HOTĂRÂRE
privind avizarea documentației de urbanism << Plan Urbanistic Zonal „
Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea “ și
Regulament Local de Urbanism>>

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința din data de 2008, la care participă un număr de consilieri județeni din totalul de 33 aflați în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată sub nr.5069 din 16 aprilie 2008;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Arhitectului Șef înregistrat sub nr. 5070 din 16 aprilie 2008, precum și avizele comisiilor de specialitate;

Văzând Avizul Unic nr.4 din 15 aprilie 2008 emis de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;

În conformitate cu prevederile art.22 alin (1), art.37 alin (5) și art.49 alin. (2) din Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nr 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile art.91 alin (5) lit c) din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.97 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se avizează documentația de urbanism << Plan Urbanistic Zonal „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea “ și Regulament Local de Urbanism >>, conform Avizului Unic nr.4 din 15 aprilie 2008, emis de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Art.2. Secretarul Județului Vâlcea, va comunica, prin Compartimentul Cămară, prezenta hotărâre Arhitectului Șef și Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45, alin.(2), lit."e" coroborate cu prevederile art.98 din Legea administrației publice locale, nr.215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr voturi pentru, voturi împotrivă și abțineri.

PREȘEDINTE,

Dumitru BUȘE

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR AL JUDEȚULUI ,**

Constantin ȚIRINEA

**AVIZAT,
DIRECTOR EXECUTIV,**

Ion MANOLEA

Râmnicu Vâlcea

Nr din

2008

TN/TN/1 ex

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism

<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea, sub nr. 4399 din 04. 04. 2008, a fost solicitat avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, pentru documentația de urbanism:

<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>,

având ca : Beneficiar – Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea
Proiectant – S.C. “Arhigrup” S.R.L. - Râmnicu Vâlcea

Documentația prezentată conține:

- Piese scrise: – Memoriu general
– Regulament Local de Urbanism
- Piese desenate: - A01 - Situația existentă
- A02 - Reglementări urbanistice zonificare
- A03/1- A03/3 - Reglementări echipare edilitară
- A04 - Proprietatea asupra terenurilor
- A05 – Studii geotehnice zonificare
- Avize și acorduri din partea organismelor centrale și teritoriale interesate

Conform Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.), ce însoțește Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Râmnicu Vâlcea, zona studiată aparține Unității Teritoriale de Referință U.T.R. 34 și este amplasată în zona de sud a municipiului (Copăcelu).

Limita zonei studiate este cuprinsă între Strada Drumul Gării, Strada Depozitelor și Strada Copăcelu, adică în limitele Planului Urbanistic Zonal întocmit în anul 2001, odată cu strămutarea sinistraților de la Ocnele Mari

Deoarece perioada de valabilitate de 5 ani a Planului Urbanistic Zonal a expirat, a fost necesară reactualizarea documentației de urbanism .

Suprafața de teren studiat, respectiv 21,65 ha, se află în intravilanul Municipiului Râmnicu Vâlcea.

În ceea ce privește zonificarea funcțională, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Vâlcea, Planul Urbanistic Zonal cuprinde următoarele tipuri de subzone funcționale:

- a) predominant rezidențială, cu clădiri parter de tip semiurban, existente;
- b) predominant rezidențială, cu clădiri P...P+1E, de tip urban, existente;
- c) predominant rezidențială, cu clădiri P...P+1E, de tip urban, propuse;
- d) terenuri pentru unități;
- e) căi de comunicații rutieră, existente.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente/propuse, cu regim de înălțime P...P+2E, unifamiliale, de tip semiurban și urban.

Funcțiunile complementare admise zonei sunt următoarele:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

Caracteristica funcțională generală a zonei este de locuințe pe loturi. Zona este echipată cu utilități: apă potabilă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telefonie.

În ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității cooperării în domeniul edilitar sau servirea cu instituții de interes general, se poate afirma că zona de amplasament propusă este propice pentru locuire, ca funcțiune dominantă, combinată cu funcțiuni complementare, nenocive pentru locuitori. Zona beneficiază de rețele edilitare care au capacitatea de a racordare a noi consumatori.

Având în vedere că Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor în scopul materializării programului de dezvoltare urbanistică a zonei, s-a urmărit:

- delimitarea zonei studiate;
- analiza critică a situației existente, a prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Râmnicu Vâlcea și a concluziilor studiilor de fundamentare;
- evidențierea disfuncționalităților și priorităților de intervenție;
- propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților.

Categoriile principale de intervenție se prezintă astfel:

- dezvoltarea rețelei stradale;
 - zonificarea funcțională a terenurilor;
 - organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului);
 - dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - statutul juridic și circulația terenurilor;
 - dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică;
 - măsuri de protecție a mediului.
- Prioritățile de intervenții, în cazul prezentului Plan Urbanistic Zonal, pot fi:
- rezolvarea statutului juridic și circulația terenurilor, în vederea realizării și dezvoltării rețelei stradale și infrastructurii edilitare;
 - stabilirea modului de utilizare eficientă a terenurilor;
 - organizarea rețelei stradale, prin complementare;
 - rezolvarea infrastructurii edilitare;
 - stabilirea zonei protejate (calea ferată și situl arheologic) și a servitutiilor impuse prin legislația în vigoare;
 - eliminarea disfuncționalităților.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 15 aprilie a.c., a analizat documentația : << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** >> ,

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

În conformitate cu prevederile art. 37, alin. (5), din Legea nr. 350/2001, avizul anexat, dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația: << **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

PREȘEDINTE,
Dimitru Bușe



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind avizarea documentației de urbanism:
<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>

Prin proiectul de hotărâre alăturat se propune aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația:

<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.

În conformitate cu prevederile art. 22 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean stabilește orientările generale privind amenajarea teritoriului și organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților, pe baza planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. În acest scop, coordonează activitatea consiliilor locale și le acordă asistență tehnică de specialitate.

De asemenea potrivit aceleiași dispoziții legale, Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general, a unei zone delimitate din teritoriul localității.

Deoarece perioada de valabilitate de 5 ani a Planului Urbanistic Zonal a expirat, a fost necesară reactualizarea documentației de urbanism .

În scopul îmbunătățirii calității deciziei referitoare la dezvoltarea durabilă, în coordonarea Președintelui Consiliului Județean, funcționează Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, ca organ consultativ cu atribuții de avizare, expertizare tehnică și consultanță.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, formată din specialiști din domeniul amenajării teritoriului și al urbanismului, întrunită în ședința din data de 15 aprilie a.c., a analizat documentația care face obiectul acestui proiect de hotărâre.

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia, întrunită cu majoritate de voturi, a emis aviz favorabil documentației menționate.

Potrivit prevederilor art. 37, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, avizul dat de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, se supune deliberării și aprobării Consiliului Județean.

În conformitate cu prevederile legale menționate, a fost inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația: **<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>.**

Față de cele arătate, propunem aprobarea avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația menționată.

ARHITECT ȘEF,

Rozalia Harambașa

COMPARTIMENTUL
AMENAJAREA TERITORIULUI
ȘI URBANISM

Constantinescu Adriana

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

**COMISIA TEHNICĂ
DE AMENAJARE A TERITORIULUI
ȘI URBANISM**

AVIZ UNIC NR. 4
din 15. 04. 2008

privind documentația: << PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>

DATE GENERALE DE IDENTIFICARE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Faza de proiectare: **Plan urbanistic zonal (P.U.Z) – Regulament local de urbanism (R.L.U.)**

Nr. proiect / Data elaborării: 1307 / 2007

Proiectant – **S.C. “Arhigrup” S.R.L. - Râmnicu Vâlcea**

Beneficiar – **Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea**

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, constituită prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 176 / 31.10. 2007, a analizat în ședința din data de 15. 04. 2008 documentația: **<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

Ca urmare a analizei efectuate și a discuțiilor purtate, Comisia cu majoritate de voturi, emite

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația: **<< PLAN URBANISTIC ZONAL „ Locuințe pe loturi Copăcelu, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea” ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM >>**

PREȘEDINTE COMISIE,



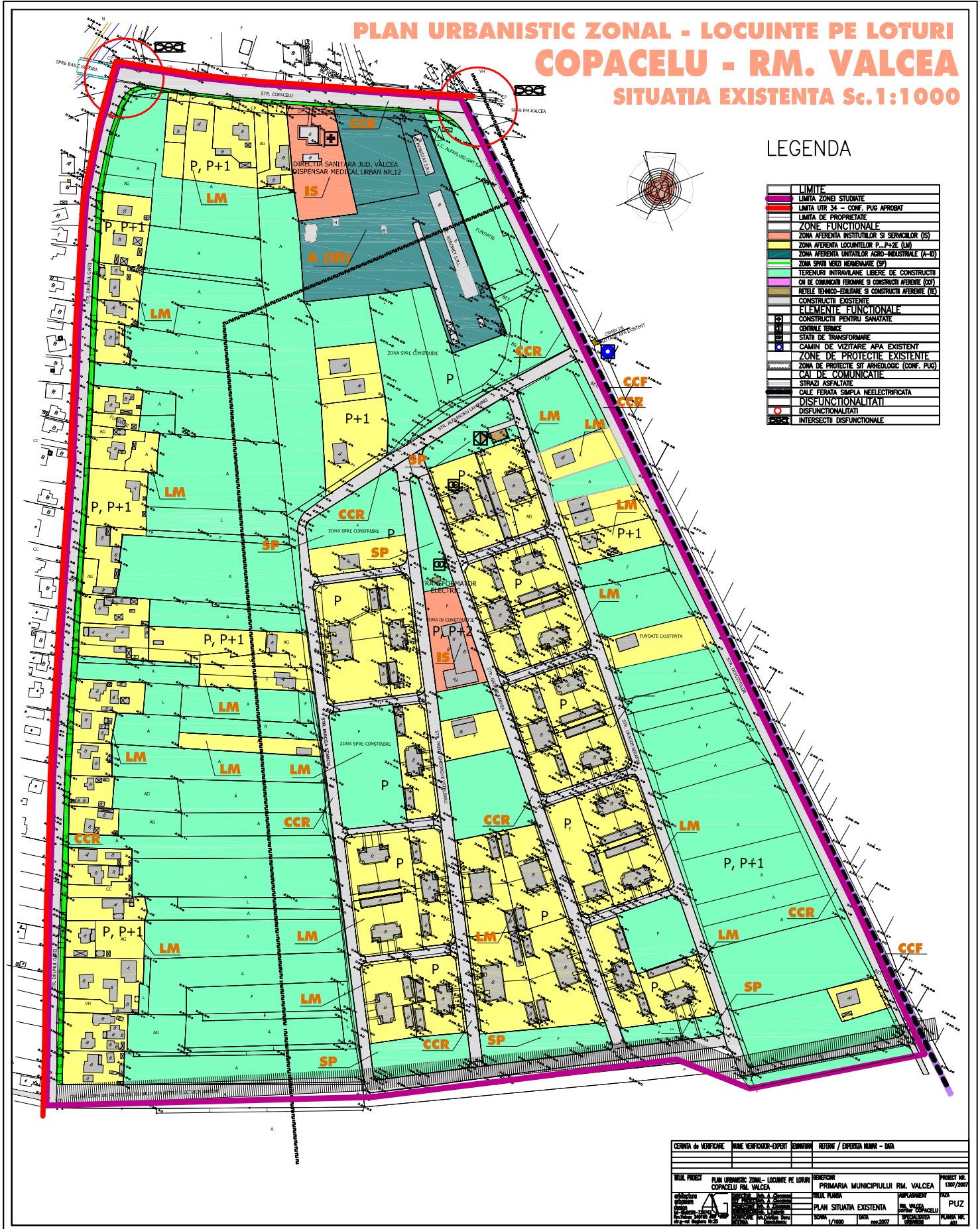
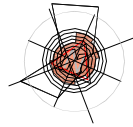
SECRETAR COMISIE,

Rozalia Hărămbașa

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU - RM. VALCEA SITUATIA EXISTENTA Sc.1:1000

LEGENDA

[Red line]	LIMITE
[Red line]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Red line]	LIMITA UUR SA - CONF. PUS APROBAT
[Red line]	LIMITA DE PROPRIETATE
[Green line]	ZONE FUNCTIONALE
[Yellow]	ZONA AFERENTA INSTITUTILOR SI SERVICIILOR (S)
[Light Green]	ZONA AFERENTA LOCUINTILOR P.+P+ZE (LM)
[Dark Green]	ZONA AFERENTA UNITATILOR AGRO-INDUSTRIALE (A-ID)
[Light Blue]	ZONA SPATIU VERZI RECREATIVE (SP)
[Light Blue]	TERENURI INTRAVILANE LIBERE DE CONSTRUCII
[Light Blue]	CAI DE COMUNICATIE TERENURI SI CONSTRUCII AERENE (CA)
[Light Blue]	RETELE TEHNICO-EDILITIE SI CONSTRUCII AERENE (TE)
[Light Blue]	CONSTRUCII EXISTENTE
[Light Blue]	ELEMENTE FUNCTIONALE
[Light Blue]	CONSTRUCII PENTRU SANATATE
[Light Blue]	CENTRELE TERMICE
[Light Blue]	STIIATI DE TRANSFORMARE
[Light Blue]	CAMIN DE VIZITARE, APA EXISTENT
[Light Blue]	ZONE DE PROIECTIE EXISTENTE
[Light Blue]	ZONA DE PROTECTIE SI ARHEOLOGIC (CONF. PUS)
[Light Blue]	CAI DE COMUNICATIE
[Light Blue]	STRAZI ASFALTATE
[Light Blue]	CALE FERATA SIMPLA NEELECTRIFICATA
[Light Blue]	DISFUNCTIONALITATI
[Light Blue]	DISFUNCTIONALITATI
[Light Blue]	INTERSECTII DISFUNCTIONALE



CERINTA DE VERIFICARE	NUME VERIFICATOR-EXPERT	SEMNRUM	REFERINTE / EXPRESIA NUMAI - DATA
NUME PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU RM. VALCEA	VERIFICATOR	PRIMARIA MUNICIPALITII RM. VALCEA
PROIECT NR.		PROIECT NR.	1507/2007
DATA	17/03/2007	DATA	17/03/2007
SCALA	1/1000	SCALA	1/1000
DATA	17/03/2007	DATA	17/03/2007
PROIECTANT	ING. VALERIA POPESCU	PROIECTANT	ING. VALERIA POPESCU
VERIFICATOR	ING. VALERIA POPESCU	VERIFICATOR	ING. VALERIA POPESCU
APROBATOR	ING. VALERIA POPESCU	APROBATOR	ING. VALERIA POPESCU
PROIECTANT	ING. VALERIA POPESCU	PROIECTANT	ING. VALERIA POPESCU

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU - RM. VALCEA

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

Sc.1:1000

LEGENDA

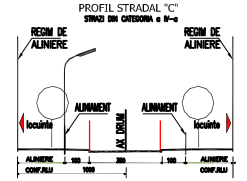
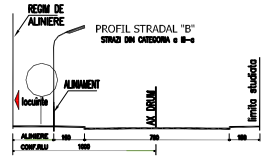
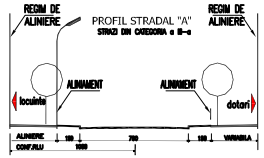
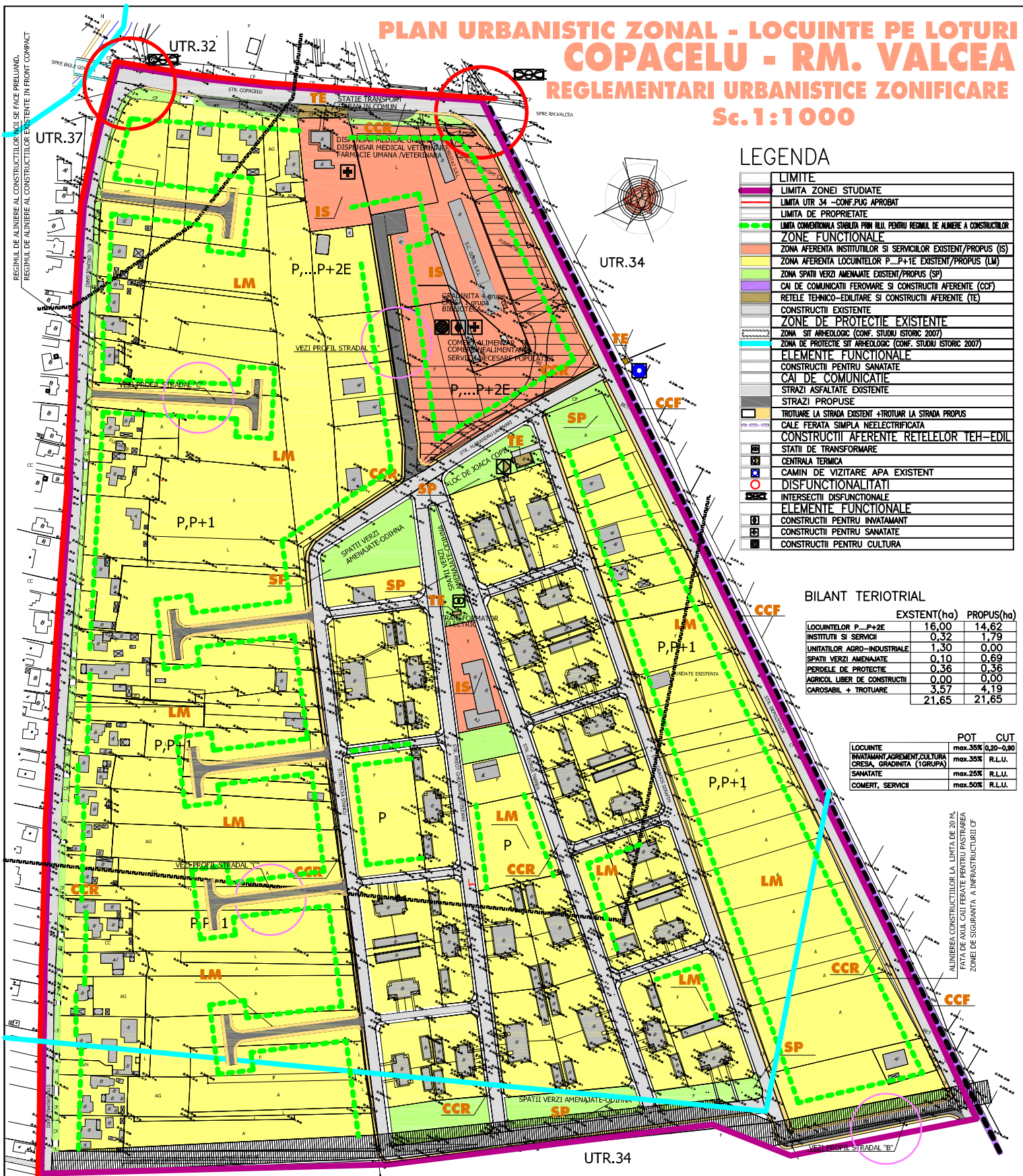
[Red line]	LIMITE
[Red line]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Red line]	LIMITA UTR 34 -CONF.PUG APROBAT
[Black line]	LIMITA DE PROPRIETATE
[Green dashed line]	LIMITA COMENTONIALA STABILIA PAMI RULI. PENTRU REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTORILOR
[Green dashed line]	ZONE FUNCTIONALE
[Orange]	ZONA AFERENTA INSTITUTILOR SI SERVICIILOR EXISTENT/PROPOS (IS)
[Yellow]	ZONA AFERENTA LOCUINTELOR P...P+1E EXISTENT/PROPOS (LM)
[Light Green]	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE EXISTENT/PROPOS (SP)
[Purple]	CAI DE COMUNICATI FEROMARE SI CONSTRUCTII AFERENTE (CCF)
[Grey]	RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CONSTRUCTII AFERENTE (TE)
[Grey]	CONSTRUCTII EXISTENTE
[Grey]	ZONE DE PROTECTIE EXISTENTE
[Grey]	ZONA SIT ARHEOLOGIC (CONF. STUDIUL ISTORIC 2007)
[Blue]	ZONA DE PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC (CONF. STUDIUL ISTORIC 2007)
[Grey]	ELEMENTE FUNCTIONALE
[Grey]	CONSTRUCTII PENTRU SANATATE
[Grey]	CAI DE COMUNICATIE
[Grey]	STRAZI ASFALTATE EXISTENTE
[Grey]	STRAZI PROPUSE
[Grey]	TROTUARE LA STRADA EXISTENT +TROTUAR LA STRADA PROPOS
[Grey]	CALE FERATA SIMPLA NEELECTRIFICATA
[Grey]	CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEH-EDIL
[Grey]	STATI DE TRANSFORMARE
[Grey]	CENTRALA TERMICA
[Blue]	CAMIN DE VIZITARE APA EXISTENT
[Red circle]	DISFUNCTIONALITATI
[Red circle]	INTERSECTII DISFUNCTIONALE
[Grey]	ELEMENTE FUNCTIONALE
[Grey]	CONSTRUCTII PENTRU INVATAMANT
[Grey]	CONSTRUCTII PENTRU SANATATE
[Grey]	CONSTRUCTII PENTRU CULTURA

BILANT TERIOTRIAL

	EXISTENT(ha)	PROPOS(ha)
LOCUINTELOR P...P+2E	16,00	14,62
INSTITUTI SI SERVICII	0,32	1,79
UNITATILOR AGRO-INDUSTRIALE	1,30	0,00
SPATII VERZI AMENAJATE	0,10	0,69
PERDELE DE PROTECTIE	0,36	0,36
AGRICOL LIBER DE CONSTRUCTII	0,00	0,00
CAROSABIL + TROTUARE	3,57	4,19
TOTAL	21,65	21,65

	POT	CUT
LOCUIRE	max.35%	0,20-0,80
INVATAMANT,AGREMENT,CULTURA	max.35%	R.L.U.
ORESA, GRADINITA (1GRUPA)	max.25%	R.L.U.
SANATATE	max.50%	R.L.U.
COMERT, SERVICII	max.50%	R.L.U.

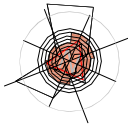
ALINIEREA CONSTRUCTORILOR LA LIMITA DE 20 M.
FAZA DE AXUL CAII FERATE PENTRU DISTRIBUIA
ZONEI DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII CF



SPECIALIZATEA DRUMUR
Ing. LUCIAN VLAJ

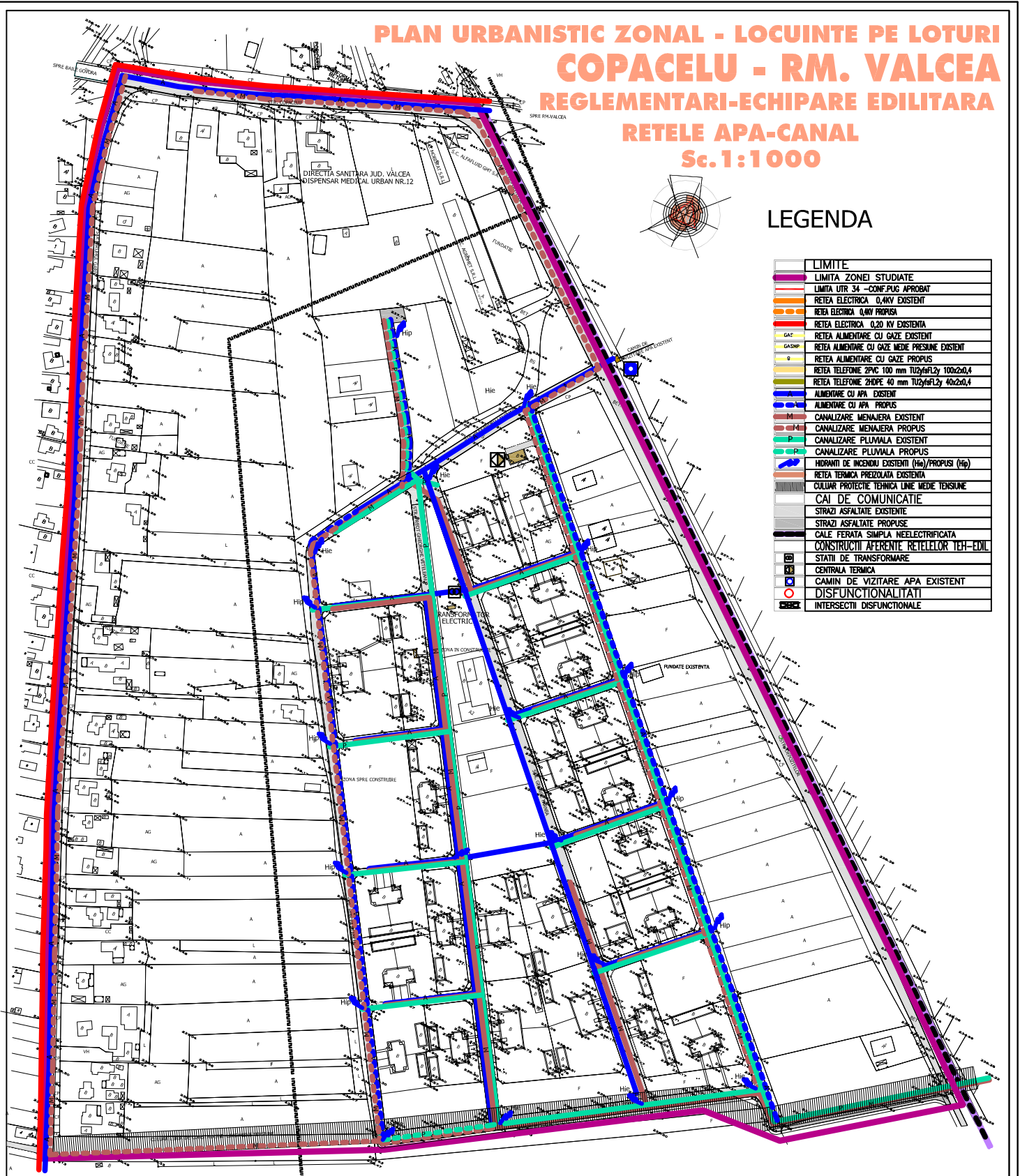
CERINTA DE VERIFICARE	NUME VERIFICATOR-EXPERT	SEMNAVA	REFERINTE / EXPERTIZA NUMAR - DATA
TITLUL PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU RM. VALCEA	REGISTRARII PRIMĂRII MUNICIPIULUI RM. VALCEA	PROIECT NR. 1307/2007
CONSTRUCIA DE VERIFICARE	REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUNERE VARIANTA MOBILARE	REGISTRARII PRIMĂRII MUNICIPIULUI RM. VALCEA	PUZ
SCALA	1/1000	DATA	2007
PROIECTANT	ING. LUCIAN VLAJ	PROIECTANT	ING. LUCIAN VLAJ

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU - RM. VALCEA REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA RETELE APA-CANAL Sc.1:1000



LEGENDA

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA UTR 34 -CONF.PUG APROBAT
	RETEA ELECTRICA 0,4KV EXISTENT
	RETEA ELECTRICA 0,4KV PROPUIS
	RETEA ELECTRICA 0,20 KV EXISTENTA
	RETEA ALIMENTARE CU GAZE EXISTENT
	RETEA ALIMENTARE CU GAZE MEDIE PRESIUNE EXISTENT
	RETEA ALIMENTARE CU GAZE PROPUIS
	RETEA TELEFONE 2PVC 100 mm TU2y6FL2y 100x2x0,4
	RETEA TELEFONE 2HDPE 40 mm TU2y6FL2y 40x2x0,4
	ALIMENTARE CU APA EXISTENT
	ALIMENTARE CU APA PROPUIS
	CANALIZARE MENAJERA EXISTENT
	CANALIZARE MENAJERA PROPUIS
	CANALIZARE PLUVIALA EXISTENT
	CANALIZARE PLUVIALA PROPUIS
	HIDRANTI DE INCENDIU EXISTENTI (HiE)/PROPUISI (HiP)
	RETEA TERMICA PREZOLATA EXISTENTA
	CULIAR PROTECTIE TEHNICA LINEE MEDIE TENSIUNE
	CAI DE COMUNICATIE
	STRAZI ASFALTATE EXISTENTE
	STRAZI ASFALTATE PROPUIS
	CALE FERATA SIMPLA NEELECTRIFICATA
	CONSTRUCII AFERENTE RETELOR TEH-EDIL
	STATII DE TRANSFORMARE
	CENTRALA TERMICA
	CAMIN DE VIZITARE APA EXISTENT
	DISFUNCTIONALITATI
	INTERSECTII DISFUNCTIONALE



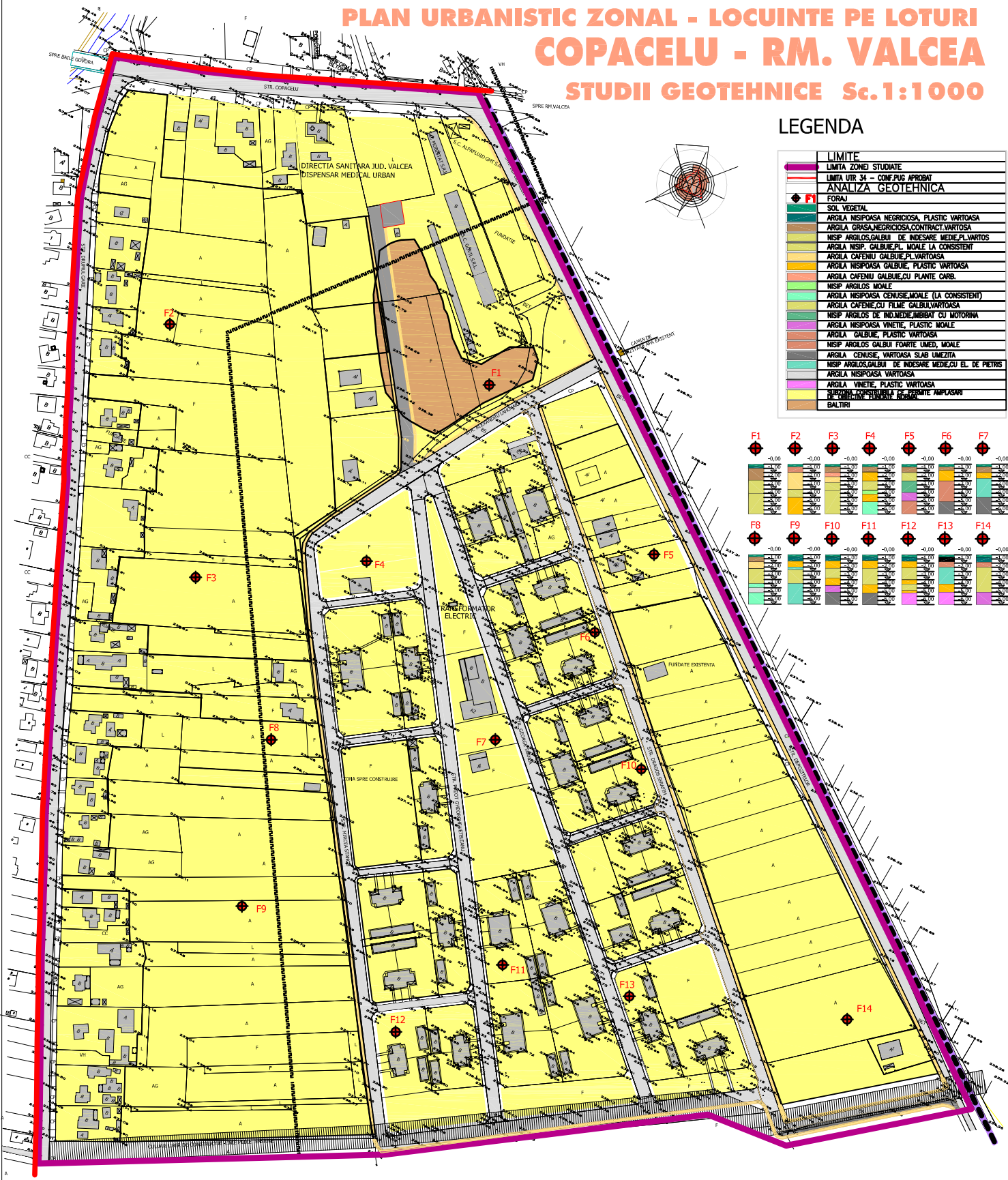
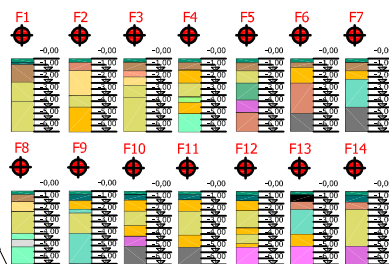
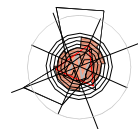
CERINTA de VERIFICARE		NOME VERIFICATOR-EXPERT		SEMNIPIU		REFERIT / EXPERIENȚA NIMIC - DATA	
TITLUL PROIECT		PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI		COPACELU RM. VALCEA		BENEFICIAR PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. VALCEA	
TITLUL PLANȘII		RETELE APA/CANAL		REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA		PROIECT NR. 1307/2007	
DATA		1/2000		DATA		2007	
SPECIALISTA		PUNEA TIC		PROIECTANT		PUZ	

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU - RM. VALCEA

STUDII GEOTEHNICE Sc.1:1000

LEGENDA

LIMITE	
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA UTR 34 - CONF.PUG APROBAT
ANALIZA GEOTEHNICA	
	FORAJ
	SOL VEGETAL
	ARGILA NISIPOSA NEGRICIOSA, PLASTIC VARTOASA
	ARGILA GROASA,NEGRICIOSA,CONTRACT.VARTOSA
	NISP ARGILOS,GALBUI DE INDESARE,MEDE.PL.VARTOS
	ARGILA NISIP GALBUIE,PL. MOALE LA CONSISTENT
	ARGILA CAFENIU GALBUIE,PL.VARTOSA
	ARGILA NISIPOSA GALBUIE, PLASTIC VARTOASA
	ARGILA CAFENIU GALBUIE,CU PLANTE CARB.
	NISP ARGILOS MOALE
	ARGILA NISIPOSA CENUSIE,MOALE (LA CONSISTENT)
	ARGILA CAFENIE,CU FILME GALBUI,VARTOSA
	NISP ARGILOS DE INDIEMEBAMBIT CU MOTORINA
	ARGILA NISIPOSA VINETIE, PLASTIC MOALE
	ARGILA GALBUIE, PLASTIC VARTOASA
	NISP ARGILOS GALBUI FOARTE UMEDE, MOALE
	ARGILA CENUSIE, VARTOSA SI/LA UMEZITA
	NISP ARGILOS,GALBUI DE INDESARE,MEDE,CU EL. DE PIETRI
	ARGILA NISIPOSA VARTOSA
	ARGILA VINETIE, PLASTIC VARTOASA
	SURFACTE PARAZITARE DE PERMITE AMPICIASI
	DE-LEGANDE, FANCIATE, DEGR.
	BALTIRI



CERINTA de VERIFICARE		MARE VERIFICATOR-EXPERT		SEMANTICA		REFERINTA / EXPIRENTA NUMAR - DATA	
TITLUL PROIECT		PROIECTANT		APROBANT		DATA	
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE PE LOTURI COPACELU RM. VALCEA		PRIMARIA MUNICIPALULUI RM. VALCEA		STUDII GEOTEHNICE ZONIFICARE		13/07/2007	
SCALA		DATA		SPECIALISTA		PROIECTANT	
1/1000		2007		URBANIST		PUZ	

ARHIGRUP

S R L

ROMANIA 1000 - Ramnicu Valcea - str. G-ral Magheru nr.25

R.C.-J38/532-1998 C.U.I. 11309991 Atribut fiscal R

continue 2511.1--711.1/ROL-BCR Valcea Capital social 14.775.000 lei

telefon / fax - 0 2 5 0 E / - 7 3 4 1 7 4 8 arhigrup@unet.ro



CONDUCEREA ELABORARII PROIECTULUI

DIRECTOR

arh. Adrian C I O C A N A U _ _ _ _ _

SEF PROIECT

arh. Adrian C I O C A N A U _ _ _ _ _

ELABORATORI

URBANISM

arh. Adrian C I O C A N A U

arh. Cristian D A N C I U L E S C U

teh. Livia T U D O R I N

teh. Larisa B r a n e s c u

2007

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

Memorii pe specialitati

- Pagina de titlu
- Conducerea elaborarii proiectului
- Memoriu general arhitectura
- Studiu geotehnic
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- Plan incadrare in zona A00
- Ridicare topografica T01
- Plan situatie existenta A01
- Reglementari urbanistice zonificare A02
- Reglementari echipare edilitara retele apa canal A03/1
- Reglementari echipare edilitara retele gaze termice A03/2
- Reglementari echipare edilitara retele electrice/telefonie A03/3
- Propietate asupra terenurilor A04
- Studii geotehnice zonificare A05

Sef proiect
arh. Adrian Ciocanau

MEMORIU DE PREZENTARE

19. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea lucrarii:
"PLAN URBANISTIC ZONAL – LOCUINTE PE LOTURI
COPACELU – RM. VALCEA"
- Beneficiar: Primaria Municipiului Rm. Valcea
- Proiectant general: SC. "Arhigrup" S.R.L. – Rm. Valcea
- Data elaborarii: noiembrie 2007

1.2. Obiectul P.U.Z.:

- Reactualizarea documentatiei urbanistice intocmita de SC.. Arhigrup SRL.. si aprobata prin HCL in 2001. Perioada de valabilitate de 5 ani a PUZ fiind expirata.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) ce insoteste Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Rm .Valcea, zona studiata apartine Unitati Teritoriale de Referinta UTR 34, amplasament in zona de sud a municipiului (Copacelu).

Limita zonei studiate este cuprinsa intre strada Drumul Garii, strada Depozitelor si str. Copacelu (DN64), adica in limitele PUZ intocmit in 2001 odata cu stramutarea sinistratilor de la Ocnele Mari.

Suprafata de teren studiat se afla in intravilanul Municipiului Rm. Valcea si are suprafata de 21,65 ha.

In ceea ce priveste zonificarea functionala, conform R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Rm. Valcea, P.U.Z-ul cuprinde urmatoarele tipuri de subzone functionale:

- a/ predominant rezidentiala, cu cladiri parter de tip semiurban, existente;
- b/ predominant rezidentiale, cu cladiri P...P + 1E, de tip urban existente;
- c/ predominant rezidentiala cu cladiri P...P+1E, de tip urban propuse;
- d/ terenuri pentru unitati;
- e/ cai de comunicatii rutiera existente.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente/propuse, cu regim de înălțime P...P + 2E, unifamiliale de tip semiurban și urban.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele:

- instituții publice și servicii complementare cu funcțiunea de locuire;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale;
- accese carosabile, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente

1.3. Surse documentare:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- 1.3.1. Planul Urbanistic General al Municipiului Rm. Valcea (1997 – 2005) elaborat SC. Proiect Valcea SA. și Regulamentul Local de Urbanism aferent lui.
- 1.3.2. PUZ – locuințe pe loturi – Copacelu Rm. Valcea întocmit de SC.. Arhigrup SRL.. și aprobat cu HCL nr. 186/2001; modificările aferente efectuate de Birou proiectare ADIS HCL nr. 90/2005 și SC.. Compatibil SRL.. aprobat cu HCL nr. 208/2006 și HCL nr. 262/2006.
- 1.3.3. Studiul geotehnic elaborat de SC.. Befac SRL. Rm. Valcea

20. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

19.0. Evoluția zonei (Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității, potențial de dezvoltare).

Zona propusă pentru lotizare locuințe are o poziție adiacentă str. Copacelu (DN 67), spre limita de sud a municipiului și în apropierea intersecției cu DJ. 650 Ocnele Mari; fiind o zonă dezvoltată cu locuințe în perioada din 2001 și până în prezent.

În timp, zona s-a încheșat prin construirea de locuințe pe loturi, în apropierea Gării Raureni dezvoltându-se ca o zonă predominant rezidențială cu clădiri parter de tip semiurban; locuințele sunt unifamiliale, având regimul de înălțime P ... P+1E.

Conform Regulamentului General de Urbanism, UTR 34 mai cuprinde o subzonă pentru instituții publice și servicii (dispensar uman) o subzonă pentru unități agroindustriale – servicii reparații care nu mai funcționează (SC. Govil SRL.).

Prin relaționare, concluzionăm că această subzonă s-a dezvoltat datorită existenței terenurilor arabile din extravilan și nu-și mai poate păstra funcțiunea.

Zona dispune de cai de comunicații rutiere și de rețele tehnico – edilitare.

Spațiile verzi existente caracterizate prin grădinile aferente loturilor existente pe amplasament cât și zona mediană liberă, completează și agrementează toate celelalte zone funcționale existente.

Din analize intreprinse se mentine caracteristica functionala generala pentru zona – locuinte pe loturi. Este posibila si realizarea de functiuni complementare in beneficiul colectivitatii.

Zona a fost echipata cu utilitati, apa potabila, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie, etc.

20.0. Incadrarea in localitate

Zona propusa pentru locuinte pe loturi se afla in partea de sud a Municipiului Rm. Valcea (Copacelu) si este cuprinsa in intravilan.

Unitatea teritoriala de referinta (UTR) 34 intitulata (zona de locuinte si indesire Raureni) este adiacenta Drumului National 67,(str. Copacelu) situandu-se la cca 5 km de zona centrala a Municipiului Rm. Valcea. UTR 34 se invecineaza cu UTR 32 (zona de locuinte “Troianu – Copacelu”) , UTR 35 (zona de locuire “Raureni”), UTR 36 (zona de locuinte “Copacelu”) si UTR 37 (zona de locuinte “Drumul Garii”).

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii cooperarii in domeniul edilitar sau servirea cu institutii de interes general se poate afirma ca zona de amplasament propusa este potrivita pentru locuire, ca functiune dominanta, combinata cu functiuni complementare, nenocive pentru locuitori; beneficiaza de retele edilitare care au capacitatea de a primi noi consumatori.

21.0. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural existent este optim in ceea ce priveste lotizarea pentru locuinte unifamiliale, neprezentand riscuri naturale in ceea ce priveste siguranta locuitorilor

Terenul pe care vor fi amplasate locuintele se afla d.p.d.v al formei de relief aproximativ orizontal, cu usoara panta de la vest spre est si de la nord la sud.

Geomorfologic, face parte din terasa medie vestica a raului Olt, in apropiere de valea Paraul Sarat, afluent al raului Olt in zona Raureni.

Stabilitatea terenului este f. buna, terenul nu este amenintat de factori naturali distructivi.

Litologic terenul se compune incepand de jos in sus din, straturi paralele de argile, argile nisipoase, nisipuri aluvionare de consistente diferite. Spre suprafata pana la adancimea de 3,0 m, stratele sunt plastic vartoase, iar spre baza intervin orizonturi de argila nisipoase moi, cu I_c . 40 – 80, $P_{conventional} = 160$ Kpa.

Stratul de argila negricioasa intalnit sub solul vegetal, nu este contractil.

In acest caz pe teren locuintele vor fi fondate la 1,00 m fata de cota terenului actual, cu presiuni cuprinse intre 200 – 300 Kpa.

Stratul portant este argila nisipoasa galbuie notata in profil cu cifra 3.

- se va sistematiza terenul in jurul constructiilor pentru SC.urgerea apelor de suprafata;

- apele de pe acoperis vor fi colectate in jgheaburi si adunate prin burlane catre sol de unde vor fi dirijate la sistemul colector al canalizarii pluviale.
- trotuare din beton in jurul elevatiilor cu latime de cca 1,0 m si cu panta catre exterior cu cca 5%

19.0 Circulatia

Circulatia rutiera aferenta U.T.R. 34 (zona studiata) se desfasoara pe arterele principale str. Copacelu, strada Drumul Garii si strada Depozitelor, existand semnalate in PUG/PUZ aspecte critice. Strazile locale existente care deservesc. parcelele private se vor mentine si vor contribui impreuna cu noile artere propuse la fluidizarea circulatiei rutiere. Circulatia pietonala este doar partial rezolvata si doar in incinta percelelor pe loturi care au facut obiectul stramutarilor de la Ocnele Mari.

20.0 Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

Zona studiata este ocupata cu preponderenta de locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime parter, proprietate privata, cu amplasament parcellar.

Complementar functiunii de locuire exista alte functiuni precum institutii si servicii si anume o constructie de sanatate (dispensar uman), amplasata la str. Copacelu.

Pe amplasament se mai afla o alta functiune de servicii si mica productie nepoluanta ce apartine fostei SMA Valcea si SC. "Govil", dar si o functiune de mica productie – ambalaje apartinand SC.CUPA SRL..

- Relationarile intre functiuni sunt in termeni la limita de compatibilitate, fiind activitati care trebuie limitate.

- Gradul de ocupare a zonei ca fond construit este sub limita maxima permisa conform R.L.U. al P.U.G. Rm. Valcea aprobat (POT=max.35%).

- Aspectele calitative ale fondului construit sunt pozitive in sensul ca aspectul exterior al constructiilor nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Starea constructiilor este buna, acestea sunt in marea majoritate cu regim de inaltime pe parter, de tip semiurban.

- Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine, este oarecum deficitara in ceea ce priveste activitatea comerciala (spatii comerciale si de alimentatie publica); scolara-prescolara (de invatamant si sanatate).

In ceea ce priveste sanatatea, asistenta de specialitate este asigurat prin dispensarul uman existent pe amplasament.

- Asigurarea cu spatii verzi, rezulta din gradinile existente aferente proprietatilor.

Existenta acestor spatii verzi amelioreaza microclimatul, avand un rol important din punct de vedere ecologic si in combaterea poluarii aerului.

- Nu sunt riscuri naturale in zona studiata sau zonele vecine.

21.0 Echiparea cu utilitati.

- Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare menajera si pluviala, retele de transport energie electrica, retele de energiei termica, retele de telecomunicatie, posibilitate de alimentare cu gaz natural).

Alimentarea cu energie termica

Locuintele pe loturi construite pentru stramutarea sinistrati Ocnele Mari au fost alimentate cu energie termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere dintr-o centrala termica amplasata in incinta si alimentata cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze a locuintelor exista in prezent pe strada Garii si strada Copacelu, strada Depozitelor si strazile de incinta loturilor (str. Alexandru Lahovari, str. George Tarnea si str. Preot Ghe. Veteleanu

Alimentarea cu apa

- Alimentarea cu apa a zonei este realizata prin reseaua existenta pe strada Copacelu, stada Garii si strazile de incinta recent construite.

Canalizare menajera

Canalizarea este in sistem separator, ape uzate, menajere si pluviale.

Canalizarea menajera si pluviala exista in prezent doar in perimetrul locuintelor pe loturi realizate recent pentru stramutarea sinistratilor Ocnele Mari. Respectiv str. Alexandru Lahovari, str. George Tanea si str. Preot Ghe. Veteleanu). Reteaua menajera este colectata in DN 400 iar cea pluviala in DN 600 si conduse pe str. Depozitelor in reseaua existenta de DN 1000 si apoi catre statia de epurare.

Alimentarea cu energie electrica

Exista pe strada Copacelu, str. Garii si strazile din incinta noilor locuinte pe loturi.

Sistematizare verticala, strazi, alei carosabile, trotuare, parcaje

PUZ Copacelu – Rm. Valcea. este marginit in partea de est si de vest de doua strazi existente, – str. Drumul Garii, respectiv str. Depozitelor, strazi

care isi au originea in str. Copacelu (Dn 67), care margineste PUZ de laturile de nord.

In incinta sunt strazi recent realizate precum, str. Alexandru Lahovari, str. Dragos Serafim, str. George Tarnea, str. Preot Ghe. Veteleanu, str. Mircea Stancu.

Toate aceste strazi recent realizare sunt in stare buna, bordurate si cu imbracaminte asfaltica. Celelalte vechi existente prezinta o stare de folosinta in conditii medii de siguranta.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu acolo unde sunt subzone care pot avea disfunctionalitati, se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Se considera ca nu este necesara intocmirea unui studiu de impact pentru prezentul P.U.Z. neexistand elemente de risc de mediu.

Analizele de evaluare a problemelor existente de mediu se refera la:

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- marcarea punctelor si traseelor din sistemul de telecomunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu

Conform P.U.G. al municipiului Rm. Valcea in zona studiata aferenta, prezentul PUZ, exista un sit protejat cu valoare istorica (sit arheologic) limita de protectie afecteaza partial actualul PUZ si este materializate in planse.

19.0. Optiuni ale populatiei.

Dezvoltarea in ultimi ani a cartierului cu locuinte pe loturi in regim de P si P+1E; a dublat populatia zonei.

20 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

19.0. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile care au stat la baza elaborarii PUZ sunt cele legate de teren – studii topografice intocmit de SC. Inteligis SRL Rm. Valcea si puse la dispozitie de Primaria municipiului Rm. Valcea si studiul geotehnic intocmit de SC. Befac SRL Rm. Valcea.

Zona aferenta PUZ este buna pentru dezvoltarea functiunii rezidentiale locuinte pe loturi cu putine nivele (P – P + 2E)

20.0. Prevederi ale PUZ – locuinte pe loturi Copacelu Rm. Valcea.

Dezvoltarea urbanistica a zonei va avea de castigat prin realizarea acestei zone cu locuinte pe loturi; zona este preponderent rezidentiala cu

cladiri parter de tip semiurban si urban avantajul ca dispune de acces facil la str. Copacelu (DN. 67) si prin ea la zona centrala a municipiului.

Gara Raureni este inclusa in suprafata aceleiasi unitati teritoriale de referinta (UTR 34), la limita sud – est, neaducand prejudicii zonei si nu face parte din zona studiata.

Suprafata terenului studiat in PUZ este de 21,65 ha.

In ceea ce priveste folosinta terenurilor, prin PUZ, locuinte pe loturi Copacelu intocmit si aprobat in 2001, s-a facut propunerea de introducere in intravilan a cca 5,0 ha, suprafata care se afla in extravilan, conform PUG (UTR 34).

Conform PUG al Municipiului Ramnicu Valcea si PUZ actual sunt prevazute lucrari de mobilarea zonei cu cladiri P...P + 2 E, de tip urban cat si constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a zonei – in acelasi regim de inaltime.

Aceste functiuni complementare admise sunt:

- * institutii publice si servicii complementare cu functiunea de locuire
- * spatii verzi amenajate
- * accese pietonale
- * accese carosabile, parcaje, garaje
- * retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

Toate aceste, lucrarile se vor executa respectand protectia mediului, conform legislatiei in vigoare (OUG. 195/2005 aprobata cu L.265/2006; modificata si compltata cu OUG 57/2007 si OUG. 114/2007)

21.0. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata in PUZ dispune de un cadru natural adecvat, ea poate capata noi valente prin intregirea unui cartier rezidential pe un teren relativ plat dar cu vedere catre alte forme de relief.

Terenul este relativ plan, cu o usoara panta spre sud – vest.

Spatiile verzi propuse completeaza si agrementeaza toate celelalte zone functionale existente si propuse; spatiul plantat propus in centrul de greutate al zonei de locuinte se asociaza cu functiuni de sanatate – invatamant, alte servicii complementare (cresa – gradinita, spatii de odihna si spatiul de joaca pentru copii, spatii pentru produse alimentare si nealimentare, cabinete medicina umana si cabinet medicina veterinara, farmacie). Se vor planta spatiile libere la functiunile de mica productie care raman sectie de ambalaje carton, cu scopul de a elimina disconfortul fonic catre locuintele existente.

Prezenta plantatiilor de aliniament sau decorativ existente si propuse vor realiza un microclimat favorabil zonei.

22.0. Modernizarea circulatiei

In domeniul circulatiei, prevederile P.U.G. pentru UTR 34 cuprind cai de comunicatii rutiera existente, ca subzona functionala.

Prin prezenta documentatie de PUZ, se prevede organizarea circulatiei rutiere modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare si mai ales amenajarea intersectiilor cu disfunctionalitati.

Utilizarea functionala permisa este pentru:

* intreaga retea de strazi din intravilan, ce apartine domeniului public, clasele I – IV, se va proiecta conform STAS 10144/1 – 80 revizuit in 1989 – Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale si Normele Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane ordin 49/1998

- * unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- * parcaje si garaje publice;
- * elemente de consolidare a partii carosabile;
- * trotuare, refugii si treceri / pasaje pentru pietoni;
- * elemente de consolidare a partii carosabile;
- * amenajari intersectii, cu asigurarea vizibilitatii, inclusiv amplasarea semnalizarii rutiere;
- * lucrari si / sau zone de protectie impotriva poluarii fonice, vizuale, olfactive;
- * amenajari de rigole si santuri pentru scurgerea apelor pluviale.

Utilitatea functionala este conditionata in urmatoarele cazuri:

- amenajarea parcajelor fata de locuinte si institutii publice si servicii, cu respectarea normelor in vigoare. Se va respecta Normativul P. 132–93, cu urmatoarele distante:
 - a/ parcaje pe carosabil sau trotuar, fata de front cu comert sau intreprinderi = 5,00 m
 - b/ parcaje < 50 autoturisme, fata de front de locuinte, birouri = 15,00 m
 - c/ parcaje < 50 autovehicule, fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale, etc = 25,00 m
 - d/ parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor = 5,00 m

Prin PUZ se va avea in vedere cresterea si fluenta circulatiei rutiere; strazile colectoare vor debusa in strazile principale, respectiv strada Garii si strada Depozitelor, prin intersectii corect amenajate conform, “Normativ pentru amenajarea la acelasi nivel a intersectiilor drumurilor publice”, indicativ C173 – 86.

Organizarea circulatiei pietonale se face cu o maxima responsabilitate, in sensul ca se vor lua masuri, in vederea sporirii securitatii pietonale:

- separarea fluxului auto de cel pietonal
- realizarea iluminatului public
- amenajarea de platforme de acces inclinate special pentru persoane cu handicap loco - motor; accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Mentionam ca pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate liber in permanenta.

23.0. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea principala a zonei studiate, conform P.U.Z: este cea rezidentiala

- a/ * Subunitati functionale predominant rezidentiala, cu cladiri parter de tip semiurban, existente;
- * Subunitati functionale predominant rezidentiala, cu cladiri P...P+1E de tip urban, - existente
- * Subunitati functionale predominant rezidentiala, cu cladiri P...P+1E de tip urban – propuse;
- b/ * Funcțiuni complementare admise ale zonei studiate complementare cu funcțiuni de locuire.
- * Spatii verzi amenajate, locuri joaca copii
- * Zona pentru servicii complementare cu funcțiune de locuirei propuse;
- * Accese pietonale
- * Accese carosabile parcaje, garaje
- * Retele tehnice edilitare si constructii aferente lor

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT (ha)	PROPUS (ha)
Locuinte P... P+ 2E	16,0	14,62
Institutii publice si servicii	0,32	1,79
Unitati agro – industriale	1,30	0,00
Spatii verzi amenajate	0,10	0,69
Perdele de protectie	0,36	0,36
Agricol liber de constructii	0,00	0,00
Carosabil + trotuare +utilitati	3,57	4,19
Suprafata totala	21,65	21,65

Principali indici urbanisrici conf. (PUZ, si CUT)

	P.O.T	C.U.T
Locuinte	35%	0,20÷0,90
Invatamant, agrement, cultura (cresa, gradinita 1gr.+4 grupe)	35%	R.L.U.
Sanatate (cabinet medicina umana si veterinara, farmacie)	25%	R.L.U.
Comert, servicii (produse alimentare si nealimentare, alte servicii necesare populatiei)	50%	R.L.U.

Pentru loturi noi sau completari ale functiunilor construite existente, se vor respecta POT=max. 35%

Regimul de inaltime:

- Locuinte individuale de max. P+2E (max. 10 m la cornisa); de tip urban;
- Locuinte individuale de max. P+2E cu parter liber pentru alte functiuni (max. 10 m la cornisa);
- Constructii si amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare unei functiuni a zonei max P+2E (10 m la cornisa)

Regim de aliniere:

- Alinierea constructiei noi de locuit la cele in frontul stradal deja construit si la 10 m din axul strazii de categoria III si IV pentru front stradal neconstruit.
- Extinderile la cladiri existente nu vor depasi alinierea cladirilor existente in front stradal
- Alinierea constructiilor cu functiuni complementare se face retras la minim 10 m din ax stradal.

Pentru construirea de noi locuinte si cladiri cu functiuni complementare se va intocmi PUD.

24.0. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Dezvoltarea echiparii edilitare se refera la completarea utilitatilor existente dupa cum urmeaza:

Alimentare cu energie termica:

Locuintele propuse vor rezolva incalzirea si prepararea apei calde menajera cu centrale proprii cu functionare pe gaze naturale sau alte surse.

Necesarul total de incalzire pentru zona studiata:

$$\begin{aligned} -Q_{loc} &= 150 \text{ loc} \times 12.000 \text{ kcal / locuinta} = 1.800.000 \text{ kcal/h} \\ \text{total } Q \text{ zona} &= 1.905.000 \text{ kcal/h} \end{aligned}$$

Apa calda menajera reprezinta cca 30% din necesarul de incalzire:

$$\begin{aligned} Q &= 571.500 \text{ kcal/h;} \\ \text{adica cca } &4.000 \text{ kcal /h / locuinta} \end{aligned}$$

Alimentare cu gaze

Alimentarea cu gaze a locuintelor pentru prepararea hranei (aragaz) si centrale termice proprii pentru incalzire si prepararea apei calde menajere se extinde pe arterele de circulatie nou propuse.

Necesarul de gaze naturale este satisfăcut deja chiar și pentru extinderea propusă. El a fost calculat la:

$$150 \text{ locuinte} \times 0,67 \text{ mc/h locuinta} = 100,50 \text{ mc / h}$$

Alimentare cu apă potabilă:

Se rezolvă prin PUZ întregirea rețelei de distribuție existentă, pentru străzile propuse dar și pentru cele existente precum strada Dragos Serafim și strada Mircea Stancu.

Reteaua de distribuție existentă din conductă de polipropilenă de înaltă densitate PE – 80 , cu $D=180 \times 10,2$ porneste din DN 250 mm ce alimentează cu apă Ocnele Mari din rezervoarele 2×750 mc Copacelu

Reteaua de distribuție ramificație în zona PUZ-ului este din polipropilenă de înaltă densitate PE – 80, cu $D=90 \times 5,10$ mm.

Canalizarea

Canalizarea menajeră cât și cea pluvială se extinde în propunerea din PUZ pentru arterele noi de circulație dar și pe strada Drumul Garii, strada Mircea Stancu. Ele se colectează în colectorul principal menajer DN 400 mm și pluvial DN 600 mm care le conduce prin canalizarea orașului la stația de epurare.

S-a luat în studiu și soluția în care locuințele pe loturi rezolvă problema apelor uzate menajere prin sistem propriu, izolat, cu fosa septică vidanjabilă sau tanc bioseptic cu sistem propriu de epurare a apelor și imprăștierea lor în suprafața spațiilor verzi (pentru toate construcțiile ce se vor executa înaintea realizării rețelelor de canalizare).

Canalizarea pluvială urmărește în rețea paralelă traseul menționat pentru canalizarea menajeră (str. Drumul Garii, str. Mircea Stancu, str. Dragos Serafim) colectându-se în colectorul principal DN 600 mm care le conduce în canalizarea orașului.

Alimentare cu energie electrică:

Reteaua de iluminat stradal se va extinde pe arterele noi propuse.

Sistematizare verticală, străzi, alei carosabile, trotuare, parcaje, lucrările propuse la acest capitol se referă în special la completarea travei stradale către extinderea parcajelor cu locuințele pe loturi (prelungirea străzii preot Gheorghe Veteleanu dincolo de strada Alexandru Lahovari) întregirea profilelor stradale acolo unde nu s-au executat încă toate locurile ajunse în vechiul PUZ Copacelu și se referă în special la trotuarele marginale stazilor de categoria III. Stada propusă are prospect de 7,0 m și trotuare de 1,5 m cu pante transversale, acoperis de 2,5% și pante de 210% la totuare.

Pentru străzile existente unde se vor executa lucrări de rețele edilitare sunt propuse reasfaltări (str. Mircea Stancu și Dragos Serafim). Imbracaminte asfaltică este cuprinsă și pe strada Depozitelor.

Strada propusa va avea imbracaminte bituminoasa pe un strat de baza din binder si fundatie din balast. Trotuarele vor avea imbracaminte din asfalt turnat pe fundatie din beton de ciment si balast.

Incadrarea strazii se va face cu borduri mari prefabricate din beton de ciment si balast.

La stada Copacelu se propune amenajarea unei benzi de stocare de 3,0 m latime stanga-dreapta statiei auto planului mini-bussuri care efectueaza transportul de persoane, si trotuar care leaga intre ele stazile Depozitelor si Drumul Garii.

Pentru indepartarea lui de traficul rutier se va amplasa adiacent refugiului de auto-bussuri si va fi desparti, acolo unde nu este banda de stocaj, cu spatiu verde catre acostament

Telefonia

Este realizata ca propunere intr-un sistem unitar, urmand sa se stabileasca operatorul sau opereaza deja cel care se afla in zona.

Disfunctionalitati

Disfunctionalitatile au fost identificate in intersectia strazilor Depozitelor (CCR) si caii ferate (CCF) paralela ei cu strada Copacelu (CCR); deasemenea la intersectia strazii Drumul Garii cu strada Copacelu.

Se impune delimitarea clara a intregului traseu de (CCF) adiacent strazii Depozitelor (CCR) si montarea de panouri de protectie (imprejmuiri specifice pe toata zona cadastrala CF, conf. art. 20 din RGU al PUG).

Intersectiile vor fi marcate si semnalizate corespunzator, fiind interzise, in zona de protectie a infrastructurii CF amplasarea de constructii, instalatii, plantatii, efectuarea de lucrari sau depozitarea de orice fel, manipularea, prelucrarea oricaror substante sau materiale care, prin natura lor pot pune in pericol si siguranta populatiei.

Gospodarie comunală

Intreaga zona cuprinsa in P.U.Z. in loturi construibile se va amenaja cu platforme de depozitare a deseurilor, la amplasarea carora se va tine seama de Normele de igiena aprobate de Ministerul Sanatatii 536/1997 (art. 11); se va respecta distanta minima de protectie sanitara - fata de zonele construite invecinate.

Organizarea colectarii, transportului si depozitarii gunoiului stradal se va face potrivit Ordinului Ministerul Sanatatii 536/1997.

Colectarea deseurilor menajere se va face prin europubele amplasate corespunzator atat in gospodariile individuale cat si la institutiile si serviciile publice.

Intregul sistem de salubritate va fi astfel organizat incat aspectul arhitectural – urbanistic, functiunea si compozitia in zona studiata sa nu fie afectate.

25.0. Protectia mediului

Zona studiata in prezentul P.U.Z. se va supune:

- Legii Protectiei Mediului nr. 137/1995;
- Hotararii Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ministrului apelor si padurilor si protectia mediului nr. 125/1996 pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale cu impact asupra mediului inconjurator.

Modificate si completate ulterior.

Protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator se va conforma Normelor specifice, conform Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 44/1998 modificat si completat ulterior si se refera la:

- a/ protectia apelor si a ecosistemelor acvatice;
- b/ protectia atmosferei;
- c/ protectia solului;
- d/ protectia siturilor arheologice;
- e/ regimul deseurilor;
- f/ protectia mediului uman.

a/ Protectia apelor de suprafata sau subterane are ca obiect mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii efectelor negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale.

Evacuarea apelor de pe suprafata drumurilor se vor colecta in santurile laterale drumului, prevazute si dimensionate conform legislatiei in vigoare pentru strada Drumul Garii si in canalizarea pluviala pentru celelalte strazi.

Deversarea apelor uzate menajere in santurile laterale drumului este interzisa, evacuarea acestora se va realiza prin racord la reseaua de canalizare din zona sau in sistem local prin fosa vidanjabila sau tanc bioseptic.

b/ Protectia atmosferei are ca scop prevenirea, limitarea deteriorarii si ameliorarea calitatii acesteia pentru a evita eventualele efecte negative. Se urmareste diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, dispersii, etc), nedepasindu-se valorile admise de normativ. Nu sunt surse poluante in zona dar, in ceea ce priveste protectia impotriva zgomotului si vibratiilor, se vor identifica principalele surse locale de zgomot (spatii de productie, calea ferata).

Protectia poate fi realizata prin plantatii de aliniament, in special in zona aferenta serviciilor si pentru incinta SC. CUPA SRL. In lungul caii ferate, se cere montarea unor panouri fonoabsorbante, care sa reduca nivelul de zgomote si vibratii.

- c/ Protectia solului se refera la asigurarea stabilitatii solului, prin corelarea lucrarilor de constructii cu lucrarile de terasamente aferente terenurilor, evitandu-se folosirea materialelor cu risc ecologic imediat sau in timp.

Se va prevedea la redarea (recuperarea) terenurilor degradate, consolidari, plantatii de zone verzi, etc.

Se vor lua toate masurile ce se impun din punct de vedere ecologic, conform legislatiei in vigoare.

Se interzice efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari care ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor.

- d/ Protectia sitului arheologic se refera la intreaga gama de masuri ce se impun in timpul lucrarilor de constructii conform legislatiei actuale pentru a asigura o protectie adecvata a acestora, acestea constituind bunuri de patrimoniu (instituirea de zona protejata marcata distinct in PUZ.

- e/ Regimul deseurilor se va conforma obligatiunilor ce rezulta din prevederile Legii 137/1995, modificarilor si completarilor ulterioare)

Deseurile re folosibile se vor recicla.

In ceea ce priveste deseurile ce nu pot fi reciclate, se vor colecta, depozita si preda centrelor de colectare sau se vor valorifica direct prin predarea la diversi consumatori.

Depozitarea se va face numai pe suprafete amenajate in acest scop si in containere speciale. Ridicarea deseurilor se face numai de firme specializate de salubritate.

Se vor respecta conditiile de refacere a cadrului natural, prevazute in acordul si/sau autorizatia de mediu.

- f/ Protectia mediului uman.

In procesul de dezvoltare social – economica este obligatorie respectarea principiilor ecologice pentru asigurarea unui mediu de viata sanatos pentru populatie. Nu se vor aduce prejudicii de nici un fel sanatatii sau confortului populatiei, ambientului, salubritatii zonei, spatiilor de odihna sau recreere.

Prin PUZ se vor avea in vedere urmatoarele:

- realizarea, dezvoltarea si intretinerea spatiilor verzi – aliniamente de arbori si perdele de protectie, cu rol atat antipoluant impotriva noxelor, zgomotului, cat si estetic;
- folosirea de imbracaminte rutiera absorbanta fonic;
- realizarea de treceri sigure pentru pietoni
- realizarea de piste pentru biciclisti (daca este posibil);
- realizarea de amenajari speciale pentru persoanele cu handicap loco – motor
- realizare spatii de odihna si locuri de joaca – pentru copii

In vederea eliminarii disfunctionalitatii din domeniul cailor de comunicatii (marcate prin plansa de reglementari) se propune realizarea unui studiu de specialitate si implementarea lui.

26.0. Obiective de utilitate publica

Obiectele de utilitate publica cuprinse in prezentul PUZ si reprezentate pe plansa vizeaza proprietatea asupra terenurilor.

Se pot identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) conform Legii 213/1998 modificata si completata ulterior (identificare pe plansa prin culoare):

- a/ terenuri proprietate publica de interes national sau al unitatilor administrativ teritoriale;
- b/ terenuri proprietate privata apartinand statului sau unitatilor administrativ teritoriale;
- c/ terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

In ceea ce priveste circulatia terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse se disting urmatoarele tipuri de terenuri (identificate pe plansa prin hasuri):

- g/ terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ teritoriale pentru executie de lucrari edilitare
- h/ terenuri destinate construirii, concesiunii sau vanzarii in vederea construirii.

Ca obiective de utilitate publica cuprinse in prezentul P.U.Z., reamintim:

- * constructii pentru invatamant prescolar (gradinita cu 4 grupe si 1 grupa cresa)
- * constructii pentru sanatate (dispensar uman+veterinar si farmacie)
- * constructii pentru servicii complementare locuirii (frizerii, coafura, reparatii auto, uz gospodaresc, altele care deservesc populatia)
- * constructii pentru comercializarea si distributia de produse alimentare si nealimentare
- * spatii de joaca pentru copii
- * constructii aferente retelelor tehnico – edilitare (post de transformare, statie de reglare a presiunii gazelor, punct termic).

21 CONCLUZII

Amenajarea si dezvoltarea urbanistica propusa in prezentul P.U.Z. se inscrie in prevederile PUG al Municipiului Rm. Valcea si RLU aferent.

Avand in vedere ca PUZ-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor in scopul materializarii programului de dezvoltare urbanistica a unei zone din localitate s-a urmarit:

- delimitarea obiectului studiat
- analiza critica a situatiei existente, a prevederilor din PUG si a concluziilor studiilor de fundamentare
- evidentierea disfunctionalitatilor si prioritatilor de interventie
- propuneri de eliminare/diminuare a disfunctionalitatilor

Categoriile principale de interventie se prezinta astfel:

- dezvoltarea retelei stradale;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- dezvoltarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului.

Prioritati de interventii, in cazul prezentului P.U.Z., pot fi:

- rezolvarea statutului juridic si circulatia terenurilor in vederea realizarii si dezvoltarii retelei stradale si infrastructuri edilitare.
- stabilirea modului de utilizare eficienta a terenurilor;
- organizarea retelei stradale prin complementare;
- rezolvarea infrastructurii edilitare;
- stabilirea zonei protejate (C.F. si sit arheologic) si a servitutilor impuse prin lege;
- eliminarea disfunctionalitatilor.

Obiectivele dezvoltarii economico – sociale privind prezentul PUZ vor fi dezbatute public prin intermediul autoritatilor administratiei publice locale.

Dupa obtinerea avizelor si aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a RLU aferent si cu asigurarea surselor de finantare necesare, se vor elabora Planuri Urbanistice de Detaliu, sau plan de lotizare in scopul aprofundarii propunerilor pentru unele amplasamente cuprinse in PUZ. Pentru toate constructiile cu alta functiune decat locuirea se vor elabora PUD-uri.

Pentru constructiile de locuire cuprinse in perimetrul str. Drumul Garii si str. Mircea Stancu cat si intre str. Depozitelor si str. Dragos Serafim se va elabora PUD.

Sef proiect,
Urbanist arh. Adrian Ciocanau

	<u>Specialitati</u>
urbanism	arh. Cristian Danculescu the. Livia Tudorin
	<u>retele si utilitati</u>
gaze naturale	ing. Magda Popescu
apa-canalizare	ing. Magda Popescu
drumuri si sistematizari verticale	ing. Lucian Viju
energie electrica	ing. Sorin Nicu
studiu geotehnic	ing. Florica Toma

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ PUZ – LOCUINTE PE LOTURI COPACELU RM. VALCEA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

- a/ Regulamentul Local de Urbanism(denumit in continuare RLU) reprezinta o piesa obligatorie in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ, referindu-se la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare a constructiilor, amenajarilor si plantatiilor pentru zona studiata.
- b/ Normele cuprinse in prezentul RLU sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate (vezi art. 1 din R.G.U.) si au la baza RLU al PUG Mun. Rm. Valcea.
- c/ Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul urbanistic general al Mun. Rm.Valcea(PUG), explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare a P.U.G.
- d/ RLU al PUZ – Locuinte pe loturi COPACELU Rm.Valcea, constituie act de autoritate al administratiei publice locale prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Rm. Valcea, odata cu aprobarea sa, pe baza avizelor obtinute si in conformitate cu prevederile Legii nr.453/iulie2001, si reactualizarile ulterioare privind modificarea si completarea L50/1991 modificata, completata si republicata in 2005 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- e/ Prin aplicarea RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- f/ Prevederile RLU vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general precum si cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.
- g/ Daca - prin prevederile unor documentatii de urbanism (planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu) – se schimba conceptia generala care a stat la baza PUG aprobat, atunci este necesar modificarea acestuia, conform legii.
- h/ Modificarea RLU aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism si conformitate cu legislatia in vigoare.
- i/ aprobarea unor modificari ale PUZ si implicit RLU aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare / aprobare pe care a urmat-o documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii.

- a/ La baza eleborarii RLU aferent PUZ locuinte pe loturi Copacelu Rm.Valcea stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 republicata in 2003 si Ghidului de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000.
 - Ghid privind metodologia de elaborare si cadrul continut al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000.
 - PUZ – LOCUINTE PE LOTURI – COPACELU RM. VALCEA si regulament RLU aprobat cu HCL nr. 186/2001 si modificarile ulterioare aprobate cu HCL nr. 90/2005; HCL nr. 208/2006 si hcl 262/2006 si RLU aferent.
 - Reglementarile cuprinse in PUG al municipiului Rm. Valcea si in prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ – Copacelu (UTR).
 - Legea 50/1991, republicata in 2005 – legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
 - Legea 18/1991, republicata in 1998 – Legea fondului funciar
 - Legea 215/2001, republicata – Legea administratiei publice locale
 - Legea 247/2005, – Legea privind circulatia judiciara a terenurilor
 - Legea 33/1994, – Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
 - Legea 7/1996, republicata – Legea cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare
 - Legea 10/1995, – Legea privind calitatea in constructii
 - Legea 137/1995, republicata – Legea privind protectia mediului
 - Legea 82/1998, republicata – Legea privind regimul juridic al drumurilor
 - Legea 43/1998, – pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale
 - Legea 41/1995, – Legea privind protectia patrimoniului national
 - Legea 107/1996, – Legea apelor
 - Legea 213/1998, – Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
 - Legea 219/1998, republicata – Legea privind regimul concesiunii
 - Legea 59/1999, pentru modificarea art. 2 din H.G.R. nr.525/1996
 - Codul Civil
 - Codul Silvic
 - Legea 289/2006, pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Legea 318/2003, – Legea energiei electrice
 - Legea 351/2005, – Legea gazelor
 - H.G.R.1. 519/2004 – Hotararea pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Registrului Urbanistilor din Romania.
 - Legea 184/2001, privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect
- b/ In cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului eleborat anterior si aprobate conform legii.:

3. Domeniul de aplicare.

- a/ Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe teritoriul (studiat) format din intravilanul si extravilanul municipiului Rm. Valcea.
- b/ Se excepteaza de la prevederile aliniatului precedent constructiile si amenajarile cu caracter militar si special care se autorizeaza si executa in conditiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/ MC/ M3.556/ 2102/667/ C1/ 4.093/ 2.012/ 14.083/ D – 821 din 1996 al MLPAT, MapN, MI, Ministerul Justitiei, SRI, SIE, STS, si SPP pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar
- c/ Intravilanul se refera la municipiul Rm. Valcea, inclusiv localitatile componente si trupurile acestora.
- d/ Intravilanul aprobat (plansa REGLEMENTARI), va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, si constituie limita in care se aplica prevederile RLU.
- e/ Zonificarea functionala a municipiului Rm. Valcea s-a stabilit conform Plansei (inclusiv plansele privind echiparea tehnica) de REGLEMENTARI, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde municipiul si de suprafata ocupata de acestea in teritoriu. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale (vezi art. 14 din R.G.U.).
- f/ Impartirea teritoriului in unitati teritoriale de referinta (denumite in continuare UTR) s-a facut conform plansei REGLEMENTARI – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA, plansa care face parte integranta din Regulament.
- g/ UTR – ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functie predominanta sau/si omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare sau pentru care este necesar un plan urbanistic zonal, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (strazi, limite de proprietate, elemente naturale, etc.).
- h/ In cadrul P.U.G. al municipiului Rm. Valcea au fost delimitate 46 UTR-uri. Aceste UTR – uri reprezinta suportul grafic pentru corelarea prescriptiilor din RLU cu propunerile din piesele desenate.
- i/ Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescriptiile RLU aferent, se detaliaza in cadrul documentatiilor de urbanism zonale sau de detaliu (P.U.Z. sau P.U.D.) in functie de situatie si complexitate. Prezentul PUZ detaliaza UTR 34, si implicit RLU aferent.
- j/ In procesul de aplicare a prevederilor PUZ si al regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administratiei publice locale vor respecta atat prescriptiile specifice UTR, cat si cele specifice zonei si subzonei din care face parte obiectul cererii privind eliberarea Certificatului de Urbanism sau Autorizatiei de Construire.
- k/ ,Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU ul aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Terenurile agricole din extravilan
- a/ S-au stabilit conform plansei A00 – Incadrarea in teritoriu a zonei studiate (zonificare) si se supune prevederilor RLU al Municipiului Rm. Valcea art. 2.1.1 (in plansa UTR 34)
 - b/ Situatiia terenului agricol din extravilan dupa folosinta si suprafata ocupata in limita studiata pentru prezentul PUZ este zero.
- 4.2. Terenurile agricole din intravilan
- a/ S-au delimitat conform plansei A00 si A01 – Incadrarea in teritoriu a zonei studiate (zonificare) si situatiia existenta se supune prevederilor RLU al Municipiului Rm. Valcea art. 2.1.1 (in plansa UTR 34); pot fi utilizate, in masura necesitatilor, pentru toate tipurile de constructii sau amenajari, potrivit zonarii functionale stabilite prin P.U.Zlocuinte pe loturi – Copacelu. Conform art. 20 din Legea 453/iulie 2001 pct.3 “terenurile destinate pentru constructii evidentiata in intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizatia de construire”.
 - b/ Conform legii, suprafetele de teren scoase din circuitul agricol se vor comunica de catre autoritatile locale, la oficiul teritorial de cadastru
- 4.3. Resursele de apa ale zonei cuprinse in P.U.Z.
- a/ Sunt puse in evidenta in plansa A00 – Incadrarea in teritoriu a zonei studiate si A03/1 – Reglementari edilitare din PUZ.
 - b/ La aprovizionarea cu apa potabila se va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997.
 - c/ In conformitate cu Normele de Igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei (aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997) intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani, etc) se asigura de catre detinator prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau, in principal din:
 - amplasarea fantanilor la cel putin 10 m de orice sursa posibila de poluare
 - amenajarea captarilor in amonte de orice sursa de poluare
 - imprejmuirea pe o raza de 3 m
 - taluzarea terenurilor din jur in panta spre exterior si cimentarea acestuia
 - etc
- 4.4. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural deosebit.

- a/ Se va face cu respectarea prevederilor art. 2.1.7. din R.L.U. al PUG mun. Rm. Valcea
- b/ Conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit se va face cu respectarea urmatoarei categorii:
 - Situri si ansambluri arheologice; se va efectua descarcarea arheologica, conform legislatiei in vigoare
- c/ Stabilirea zonei de protectie se va face prin studii de specialitate intocmite prin grija Monumentelor Istorice, in colaborare cu organele specializate ale MLPAT, MAPPM, si ale autoritatilor publice locale (Legea 41/1995 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural national si Legea nr, 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice modificate si completate ulterior.)

In PUZ locuinte pe loturi – Copacelu este un sit arheologic care se marcheaza grafic in perimetrul preluat din PUG mun. Rm. Valcea.
- d/ Pana la intocmirea acestor studii, eliberarea Autorizatiei de Construire in cadrul acestei categorii se va face cu respectarea Legii 453/iulie 2001 si Ordinul comun al MLPAT si Ministerul Culturii nr. 589/1992 – 130/1991 privind masurile ce se impun in vederea impiedicarii, degradarii, distrugerii, precum si protejarea bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu si a Regulamentului General de Urbanism 525/1996.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construite, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a Consiliului Judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonat Ministerului Culturii si Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

4.5. Organizarea activitatii de salubritate

- a/ Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic, cu respectarea Ordin MS 536/1997 si OUG nr. 78/2000 privind regimul deseurilor si HG 349/2002 privind gestionarea ambalajelor si deseurilor de ambalaj
- b/ Pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare a deseurilor se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de caracterul zonei.
- c/ In organizarea procesului de salubritate se va tine seama de zonele producatoare de deseuri menajere si industriale, intr-un grad mai ridicat (zone de protectie poluanta, ferme agro – zootehnice, dispensar, piata agro – alimentara, etc)
- d/ Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legilor in vigoare.
- e/ Masurile de salubritate in zona nu trebuie sa creeze probleme privind sanatatea oamenilor, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul arhitectural – urbanistic.

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

- a/ Delimitarea zonelor cu eroziuni, terenuri inundabile, scurgeri de torenti, etc. se va face prin Hotararea Consiliului Judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale.
- b/ Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor art. 2.2 alin. b din R.L.U. al PUG. In

- spiritul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea in constructii.
- c/ Autorizarea executarii tuturor constructiilor se va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si a altor asemenea lucrari de infrastructura conform art. 2.2. alin. c din RLU. al PUG Delimitarea acestor zone se va face tinand seama si de conditiile de protectie a retelelor tehnico edilitare si servitutiile impuse de catre acestea vecinatatilor.
 - d/ Obiectivele si activitatile care sunt supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru acordarea acordului de mediu sunt cuprinse in anexa nr. II la Legea 137/1995 modificata si completata iar modalitatea de reglementare a acestuia este cuprins in Ordinul MAPPM nr. 125/1996.
 - e/ In functie de specificul activitatilor economice viitoare, trebuie tinut seama ca autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice sa se supuna prevederilor art. 2.2. alin. e din RLU. al PUG.
 - f/ Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, listate in conformitate cu prevederile alin. 2 al art. 12 din RGU (proces industriale si agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, surpari de teren sau poluare a aerului, solului, apei, etc.) se va elibera autorizatia de construire in conformitate cu conditiile impuse prin acordul de mediu.
 - g/ Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 art. 17.
 - h/ Asigurarea echiparii edilitare se va realiza conform planurilor de specialitate ale PUZ – locuinte pe loturi Copacelu in functie de necesitatile de dezvoltare ale zonei studiate.
 - i/ In vederea asigurarii echiparii tehnico – edilitare, autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile art. 2.2. alin. i din RLU. al PUG.
 - j/ Orice constructie – in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico – edilitara asigurata – poate fi realizata doar cu stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echipare tehnico – edilitara depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizarea constructiei respective poate fi refuzata de catre Consiliul Local.
 - k/ Puturile de alimentare cu apa se supun preved. 4.2. si 4.3. din RLU/PUG
 - l/ Proprietatea asupra retelelor tehnico – edilitare va respecta prevederile art. 2.2. alin. I. din RLU al PUG.
 - m/ Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 14 si Anexa 1 din RGU.
 - n/ Se pot autoriza lucrari de reparatii, modificari si extinderi la cladirile existente, in conditiile legii si ale prezentului Regulament.
 - o/ La autorizarea si executarea constructiilor se va respecta legislatia in vigoare privind securitatea constructiilor si anume:

- Normativul P. 100/1991 si Ordonanta guvernamentala 2/1994 privind calitatea constructiilor, modificate si completate ulterior.
- Normativul A.L.A. indicativ P.102/1978 si prevederea unor terenuri si spatii in scopul realizarii de adaposturi pentru protectia populatiei in caz de calamitati, cu avizul Statului Major de Aparare Civila, conf. Art. 5 din HGR 531/1992. Adaposturile de protectie civila vor fi prevazute la subsolul cladirilor, in conformitate cu legislatia actuala.

La proiectarea cladirilor social culturale, administrative, comerciale, etc., se va stabili prin tema modul de amenajare a subsolului destinat nevoilor proprii si ca adaposturi de protectie civila. Solutiile adoptate vor fi cu cheltuieli minime si vor imbina functionalitatea cu cerintele tehnice cuprinse in normativul P. 102/1978. Tema de proiectare va preciza proiectantului toate elementele stabilite de beneficiar conform Legii 430/1978 privind unele masuri de aparare civila. Procedura privind regulile de avizare, aprobare si finantare va urma cursul determinat de actele normative pentru astfel de investitii, aflate in vigoare.

- p/ Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) nu va depasi limita superioara stabilita conform art. 15 si Anexa 2 din RGU – Planșa A02 REGLEMENTARI.
- q/ P.O.T. exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata la sol cu constructii (inclusiv anexe si cai de acces/stationare) si reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenului considerat.
- r/ P.O.T. stabilit pentru o zona este valabil si obligatoriu pentru fiecare parcela (teren) apartinatoare zonei. Practic, POT arata cat din suprafata parcelei se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate. Prin utilizarea judicioasa a POT se poate mentine sau corecta situatia sub aspectul spatiilor libere si plantate.
- s/ Valorile C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului, definit ca raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului luat in considerare) mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de: parcela, P.O.T., regim de inaltime, echipare tehnico – edilitara, etc.
- t/ Prin asocierea P.O.T. si C.U.T. rezulta si se poate controla densitatea in diviziunea teritoriala respectiva, exprimata in locuitori, apartamente, etc.
- u/ Valorile C.U.T. pot fi modificate sau depasite in functie de conditiile locale, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei sau daca parcela a fost cuprinsa intr-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii (vezi art. 2.2 alin. v din RLU al PUG).
- v/ Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut conform Plansei A04 PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI din PUZ - Copacelu, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse, tabelul cu obiective si categoria de interes a lucrarilor propuse.
- w/ Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica (protectia sanitara a surselor, retelelor, statia de epurare, statii de pompare, etc.) se face cu respectarea prevederile art. 2.2.din RLU al PUG.

5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- a/ La autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile art. 2.3 din (a) si Anexa 3 din R.G.U.
- b/ In mod special, constructiile de locuinte trebuie amplasate astfel incat, pentru toate incaperile de locuit orientate spre sud (orientarea cea mai favorabila), sa se asigure durata minima de insorire de o ora si jumătate la solstitiul de iarna sau de 2 ore in perioada 21 februarie - 21 octombrie.

Amplasarea fata de drumurile publice

a/ Zonele de serviciu si de protectie ale cailor de comunicare rutiere tin seama de prevederile Legii drumurilor 13/1974, Legii 43/1975 si H.G. 36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art. 2.3. din R.L.U al PUG.

- b/ Zonele de protectie ale drumurilor in afara localitatilor (extravilan) sunt :
 - pana la 22 m din ax in cazul drumurilor nationale ;
 - pana la 20 m din ax in cazul drumurilor judetene ;
 - pana la 18 m din ax in cazul drumurilor comunale.

c/ Avizul pentru autorizarea constructiilor in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor.

d/ Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale specializate.

e/ In intravilan, in functie de categoria strazilor, zonele de protectie prevazute pe Plansa A02 - REGLEMENTARI URBANISTICE sunt urmatoarele :
- 10,0 m din ax pentru strazile cu doua benzi de circulatie – strazi de categoria III-a.

Amplasarea fata de caile ferate din administrarea regiei autonome “Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”

- a/ Zona de protectie a infrastructurii feroviare va respecta art. 2.3. din R.L.U.al PUG Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este sarcina Ministerului Transporturilor. De asemenea, acesta, impreune cu SNCFR, trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie.
- b/ La autorizarea executarii constructiilor in fisia de protectie a infrastructurii feroviare (100 m de la limita cadastrala) se va tine seama de Ordinul 158/1996 al Ministerului Transporturilor privind emiterea acordurilor.

Amplasarea fata de aliniament

- a/ Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie intre terenurile ce apartin domeniului public si cele ce apartin domeniului privat (exemplu : limita lotului, linia gardului, linia casei) .
- b/ Regimul de aliniere este linia care urmareste fronturile construite ale cladirilor.
- c/ Amplasarea constructiilor fata de aliniament se poate face dupa cum urmeaza :
- retras de la aliniament, in urmatoarele cazuri :
 - * pentru toate cladirile din zona PUZ studiat
 - * pentru inscrierea in regimul de aliniere existent
 - * pentru largirea drumului
 - * pentru obtinerea unor spatii verzi de protectie (4,0 - 6,0 m)
 - * pentru obtinerea latimii minime a frontului la strada in cazul parcelelor de forma neregulata
 - * pentru asigurarea vizibilitatii la intersectii - retragere minima obligatorie 3,0 - 3,5, m, daca nu sunt alte reglementari in RLU.
 - * pentru crearea unor degajamente, alveole, in zona unor constructii cu circulatie pietonala intensa.
- d/ Cladirile cu functiuni productive din zonele industriale pastreaza regimul de aliniere, dar nu mai putin de 5 m fata de aliniament (10 m din ax drum)
- e/ Constructiile destinate serviciilor vor respecta retragerile prevazute in prescriptiile specifice U.T.R. 34. Se va asigura coerenta fronturilor stradale in functie de vecinatati si de caracterul general al strazii. Regim de aliniere nu mai putin de 10,0 m din ax drum.
- f/ In cadrul zonelor protejate, prin Certificatul de urbanism se va solicita explicitarea modului de inscriere a constructiei propuse in frontul construit existent, prin prezentarea unei desfasurari care sa cuprinda cel putin trei constructii la stanga si dreapta celei propuse, precum si obtinerea avizului D.M.A.S.I.

Amplasarea in interiorul parcelei

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUG si din GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aprobat cu Ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 precum si Codul civil (art. 461-471, art. 590-599 si art. 610-614).
- b/ Distanța minima obligatorie fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil (1.90 m) se majoreaza in urmatoarele situatii la :
- 4.0 m intre locuinta si limita unei proprietati cu functiune productiva, servicii depozite ;
 - 6,0 m intre o locuinta si un calcan al unei unitati productive existente pe parcela vecina ;
 - H/2, dar nu mai putin de 4 m, intre constructiile din zona de productie sau din unitati productive izolate si limita parcelei, precum si intre diferitele

corpuri de cladiri din cadrul aceleiasi incinte. Aceasta distanta se majoreaza la 6,0 m in cazul in care pe parcela vecina exista o locuinta.

- c/ La autorizarea constructiilor se vor urmari urmatoarele aspecte :
- cand exista o constructie la limita de proprietate, pe parcela invecinata constructia noua se va realiza cuplata cu cea existenta, din considerente estetice (aparitia de noi calcane) si economice ;
 - este interzisa cuplarea la calcan intre locuinte si constructii productive ;
 - intre fatadele cu ferestre ale constructiilor amplasate pe aceeasi parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m, pentru a permite intretinerea cladirilor, accesul salvarii si al pompierilor, asigurarea inscrierii in caz de cutremur ;
 - amplasarea anexelor gospodaresti, a fantanilor, haznalelor, bucatariilor de vara sau a altor constructii care pot constitui surse de poluare sau incendiu, se va face la distante care sa respecte Normele de igiena aprobate cu Ordinul M.S. 536/1997 si cele P.S.I. (P118-99) ;
 - amplasarea constructiilor in zona liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul F.R.E, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.4 alin. (a) din R.L.U al PUG(accese carosabile), MLPAT 80/N/18.11.1996 si Codul Civil (art. 616-619).
- b/ Atunci cand nu se pot respecta aceste conditii, se va solicita avizul unitatii teritoriale de pompieri si se vor respecta conditiile impuse de aceasta.
- c/ Reteaua de drumuri, precum si retragerea constructiilor fata de drumurile publice, se va face conform actelor normative care statueaza, direct sau indirect, acest domeniu (Legea 37/1975 si Normativul departamentului pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritorii de influenta C. 242/1993, Legea 82/1998 republicata - privind regimul juridic al drumurilor.

Accese pietonale

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.4 din R.L.U. al PUG (accese pietonale) si precizarile din Ghid si Codul Civil (art. 616-619). Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica (in cazul parcelelor incorect facute, in adancime) acesta poate solicita o trecere pe locul vecinului. Servitutea de trecere trebuie constituita in asa fel incat sa pricinuiasca cat mai mica paguba proprietarului terenului de la strada (calea publica).

Parcaje

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.7 din R.L.U. al PUG si anexa 5 din RGU, precum si precizarile din GHID.
- b/ Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public, in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitatile urbane P.123 – 93.

- c/ Prevederile articolelor precedente se supun si constructiilor de garaje
- d/ Necesarul de parcaje si garaje intr-o zona se stabileste in functie de gradul de motorizare
- e/ Pentru amplasarea parcajelor si garajelor de mari dimensiuni este necesar intocmirea unor studii de impact, atat asupra circulatiei in zona, cat si asupra mediului natural si construit.

7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele de echipare edilitara existente.

- a/ Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente pe teritoriul municipiului Rm. Valcea se va face cu respectarea obligatiilor rezultate din aplicarea preved. art. 2.5 si art. 4.9 RLU al PUG, din GHID si Codul Civil (art. 610).
- b/ In cazul zonelor care nu dispun de unele retele tehnico-edilitare (apa-canal), autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.
- c/ Pentru constructiile si amenajarile admise de prezentul Regulament se vor obtine avize/acorduri de la regiile de specialitate sau serviciile publice ale acestora din cadrul judetului Valcea.
- d/ In zonele de extindere a intravilanului unde nu exista retele tehnico-edilitare, autorizarea realizarii constructiilor se va face numai in urma executarii unui sistem de alimentare cu apa si realizarii de fose septice individuale sau de grup. De asemenea, acolo unde exista retele de gaze, electrice, termice, apa termala, se va avea in vedere obtinerea avizelor necesare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitati a retelei edilitare publice.

- a/ Vor respecta prevederile art. 2.5 din R.L.U al PUG si GHID.
- b/ Autorizarea lucrarilor se va face dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizului necesar de la regiile sau serviciile publice de specialitate.
- c/ Dupa executarea retelelor edilitare, statutul juridic ala acestora se va reglementa conf. art. 2.5 din RLU al PUG si Codului Civil (art. 176-178).

Autorizarea directa a autorizarii constructiilor .

- a/ Se va face, pana la abrobarea PUZ. – Locuinte pe loturi Copacelu numai in conditiile stabilite de RLU al PUG (cap. IV) si R.G.U (cap. IV art. 38 si art. 39).

Reguli cu privire la formarea si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcelarea

- a/ In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de impartire a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile art. 2.6 din R.L.U. al PUG (parcelarea) si precizarile din GHID.
- b/ Conform R.L.U al PUG, suprafata minima a parcelei poate fi de 150 mp pentru cladiri insiruite sau 200 mp pentru cladiri cuplate sau izolate.

c/ Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească condițiile:

- * să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute) ;
- * să aibă posibilități de asigurare a echipării tehnico-edilitare necesare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului ;
- * lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea corectă a construcțiilor ca orientare, însoțire, vânturi dominante și cu respectarea prevederilor Codului Civil ;
- * parcelele de colț să aibă lățimea minimă a frontului la stradă de 15,0 m, în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade ;
- * lățimea parcelelor max.20,0m, pentru folosirea eficientă, tehnico-edilitare

Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor cu diferite alte forme.

d/ În cazul executării reparcelărilor, se va menține sistemul de parcelare existent, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama strădala determină caracterul specific al zonei.

Pentru concesionari se vor respecta suprafețele indicate în L. 453/2001

Inalțimea construcțiilor

a/ Se vor respecta prevederile art. 2.6 din R.L.U. (înalțimea construcțiilor), precizările din GHID și art. 622 din Codul Civil.

b/ În cadrul PUZ – Locuințe pe loturi Copacelu, se recomandă pentru locuințele individuale, construcții cu max. 2 nivele (P +1E), cu înalțimea de max 7 m la comisa.

c/ Pentru construcțiile destinate instituțiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile domeniului public, ca și pentru toate celelalte investiții, regimul de înalțime va fi stabilit prin respectarea art. 2.6. (înalțimea construcțiilor, alin. (c) di RLU al PUG (max 10,0 m la cornisa).

d/ În situații excepționale, în funcție de destinație și zonă, construcțiile pot avea și înalțimi mai mari, cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificate din punct de vedere funcțional și compozițional urbanistic (max 10,0 m la cornisa).

e/ Înalțimea construcțiilor se poate stabili pe baza criteriilor privind silueta localității (sau a zonei), închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, necesitatea compozițională a unei dominante, etc.

f/ Regimul de înalțime poate fi limitat de :

- * procesul tehnologic sau de producție ;
- * capacitatea rețelelor tehnico-edilitare ;
- * specificul unităților cu destinație speciale ;
- * condițiile impuse în anumite zone de protecție.

Aspectul exterior al construcțiilor

a/ La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile art. 2.6 R.L.U al PUG (aspectul exterior al construcțiilor)

b/ La autorizarea construcțiilor se va urmări :

- * armonizarea construcțiilor noi cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înalțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, etc.

- * îmbunătățirea aspectului arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne, fără a greva aspectul general, pitoresc al zonelor ;

- * ridicarea nivelului calitativ al imaginii urbanistice prin corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public .
- c/ Este interzisa autorizarea de constructii si amenajari care - prin volumetrie si aspect exterior - degradeaza imaginea strazii, a zonei sau a peisajului.
- d/ Este interzisa amplasarea la strada a anexelor gospodaresti sau a punctelor de colectare a gunoiului.
- e/ In scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari modul de amplasare a anexelor gospodaresti, atat in cazul locuintelor, cat si al institutiilor si serviciilor publice.

8. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi si plantatii

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U. al PUG si Anexei 6 din R.G.U, precum si precizarile din GHID.
- b/ In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a scuarurilor, a aliniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie (Legea 137/1995).
- c/ Se recomanda ca, pe suprafetele neocupate cu cladiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica, sa se asigure :
 - * plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren, iar in zonele de protectie, amenajarea de spatii plantate pe cca 40 % din suprafata dintre aliniament si cladiri ;
 - * plantarea cel putin a unui arbore la fiecare 100 mp in zona studiata.

NOTA : In cadrul bilantului teritorial, se considera zona verde numai suprafata ce depaseste 500 mp si are o latura de minim 15,0 m.

Imprejmuiri

- a/ Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U. al PUG si anexa 6 din R.G.U, precum si precizarile din GHID.
- b/ Se va urmari aplicarea regulilor urmatoare :
 - * in cazul cladirilor retrase fata de aliniament, se recomanda garduri cu partea inferioara plina de pana la 0,60 m, iar cea superioara (pana la max. 1,60 m) traforata si dublata spre interior cu gard viu (sau numai gard viu) ;
 - * gardurile dintre proprietati pot fi realizate pe o inaltime de 2,20 - 2,40 m, din materiale specifice sau/si din gard viu, in functie de dorinta proprietarilor ;
 - * se pot adopta, cand este cazul, solutii de imprejmuire cu elemente de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare etc) ;
 - * pentru unitati de productie sau incinte in care se desfasoara activitati sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina (cu inaltimea de pana la 0,60) spre circulatia publica si garduri opace pe celelalte limite, cu inaltimea totala de 2,20 - 2,60 m, pentru asigurarea impotriva intruziunilor
- c/ Se va acorda o deosebita importanta imprejmuirilor pentru ca acestea sa participe la crearea spatiului specific al zonei.

- d/ Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii locale si urbanismului.
- e/ Se recomanda ca - indiferent de solutiile adoptate - imprejmuirile sa faca obiectul proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarilor legale.
- f/ Este interzisa autorizarea catre drumurile publice a gardurilor opace mai inalte de 1,60 m sau imprejmuirea cu sarma ghimpata.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

9. Unitati si subunitati functionale

9.1. Destinatia terenurilor si constructiilor

Conform capitol II, subcapitol 3.1. din RLU al PUG prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora.

9.2. Unitati si subunitati functionale

a/ Pentru operativitatea in ceea ce priveste aplicarea reglementarilor in teritoriul intravilan si acordarii autorizatiei de construire, zona a fost impartita in unitati functionale figurate grafic in partea desenata si explicate in memoriu general al P.U.Z – Locuinte pe loturi Copacelu.

b/ Zonificarea functionala a teritoriului este indicata atat in Plansa A01 – SITUATIA EXISTENTA, cat si in Plansa A02 – REGLEMENTARI, unde sunt evidentiata unitatile functionale adaugate.

c/ Delimitarea zonelor functionale are rol hotarator in amplasarea constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul zonei, conform Anexei 1 la R.L.U. al PUG.

d/ Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a zonei s-a realizat cu respectarea Cap. I art. 3 din RLU. al PUG Si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite, cuprinse in Anexa 1 a RLU al PUG mun. Rm. Valcea.

e/ In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii 536/1996 (art. 1 – 17).

f/ Distanțe minime de protectie sanitara intr-o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din zona sunt:

* dispensar, cresa, gradinita – 50,00 m fata de locuinte sau artere de circulatie

Nota: Distanțele mentionate pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societati acreditate.

g/ Unitatile functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansele A02 si A04 REGLEMENTARI si respectiv PROPIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

h/ Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale unitatilor functionale cu functiuni specializate. Fiecare unitate functionala, din una sau mai multe subunitati este reprezentata prin culori specifice.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- a/ Pentru fiecare unitate si subunitate, Regulamentul cuprinde reglementari specifice grupate in trei capitole
 - Generalitati
 - Utilizare functionala
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- b/ Autorizarea realizarii constructiilor se va face de regula cu respectarea zonificarii functionale din intravilanul propus si a prescriptiilor continute in R.G.U. si in R.L.U. aferent Planului Urbanistic General elaborat.
- c/ Constructiile si amenajarile cu alta destinatie incluse intr-o zona cu functiune dominanta trebuie sa fie compatibila cu aceasta.
- d/ Se interzice realizarea de constructii si amenajari cu destinatie incompatibila cu functiunea dominanta.
- e/ In cadrul detaliilor facute pentru fiecare unitate functionala, la subunitatile pentru care nu sunt facute nici un fel de specificatii si nu s-au stabilit interdictii temporare de construire, se aplica Regulile de baza de la Cap. II, prescriptiile din R.G.U. aprobat prin H.G.R. 525/1996 si precizarile din "GHIDUL cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului Local de Urbanism", aprobate cu ordinul MLPAT 80/N/18.11.1996 (denumit GHID).

10. Tipuri de unitati functionale

- 10.1. In cadrul prezentului PUZ – Copacelu, se intalnesc functiuni apartinand mai multor unitati functionale:
 - LM – locuirea (zona pentru locuinte PP + 1E)
 - IS – institutii publice si servicii
 - A(ID) – unitati agro – industriale
 - CCR – Cai de comunicatii rutiere
 - CCF– cai de comunicatii feroviare
 - SP – spatii plantate, agrement, sport
 - TE – echipare edilitara
- 10.2. Unitate functionala –Locuirea (LM) locuinte individuale existente, si/sau propuse cu regim P ...P+1E unifamiliale de tip urban

Unitatea functionala dominanta a zonei este data de locuinte, PP + 1E de tip urban, restul fiind subunitati functionale complementare admise.

Subunitati functionale:

- predominant rezidentiala, cu cladiri parter de tip semiurban, existente
- predominant rezidentiala, cu cladiri P ...P+1E de tip urban existente
- predominant rezidentiala, cu cladiri P ...P+1E de tip urban propuse

Functiunile complementare admise ale zonei:

- institutii publice si servicii complementare cu functiunea de locuire
- spatii verzi amenajate

- accese pietonale
- accese carosabile, parcaje, garaje
- retele tehnico edilitare si constructii aferente acestora.

Utilizare functionala

a/ Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati (in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o vor cere) reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristici pentru zona:

- * locuinte, in complatarea celor existente, prin amenajari la cladiri existente sau constructii noi, cu regim de inaltime de maximum 2 nivele (P+1E) si respectarea recomandarilor de la zona de locuit.
- * comert si alimentatie publica in constructii noi cu regim de inaltime max P+2E
- * invatamant, cultura, sanatate in constructii noi cu regim de inaltime P+1E
- * administratie publica in constructii noi cu regim de inaltime max P+2E
- * unitati financiar bancare si de asigurari in constructii noi cu regim de inaltime max P+2E
- * agrement, inclusiv spatii publice plantate
- * imbunatatirea circulatiilor si spatiilor publice pentru stationarea vehiculelor
- * activitati nepoluante de mica productie si reparatii necesare populatiei;
- * amenajari necesare ridicarii nivelului arhitectural urbanistic

b/ La autorizarea constructiilor se vor respecta prevederile art.7 din L.50/1991(republicata) privind zonele protejate, modificata cu L.453/2001.

Utilizarile permise cu conditii

- a/ Se pot realiza tipuri de activitati permise, cu conditia obtinerii avizelor sau acordurilor specificate in RLU si legislatia in vigoare privind
- existenta zonei protejate pentru valorile de patrimoniu cultural, conform Ordinului comun al MLPAT si Ministerul Culturii 589/1992 – 130/1991 (sit arheologic; se va efectua descarcarea arheologica a zonei conf. Legislatiei in vigoare.
 - protectia infrastructurii feroviare
 - protectia retelelor electrice de inalta si medir tensiune

Interdictii temporare

a/ S-au stabilit pentru necesitatea elaborarii studiilor de specialitate in vederea precizarii regulilor de construire aplicabile pentru zona protejata de sit arheologic.

Interdictii permanente

- a/ Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:
 - * industrie sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe sau prezinta riscuri tehnologice si care nu sunt direct legate de activitatile permise in zona
 - * functiuni care polarizeaza un trafic intens (ex. depozite en – gros service-auto, parcaje publice pe mai multe niveluri)
- b/ Este interzis autorizarea de constructii:
 - * care pot compromite conservarea sau punerea in valoare a unor vestigii arheologice sau care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii
 - * de locuinte colective cu mai mult de P + 1E (max. 7 m la cornisa)

10.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona respecta prevederile cap. 6 din RLU si sunt specifice unitatilor functionale din care fac parte constructiile.

- a/ Orientarea fata de punctele cardinale
 - * Avand in vedere suprafetele reduse ale terenurilor disponibile in cadrul zonei, la autorizarea constructiilor se va tine seama, pe cat posibil, de prevederile art. 2.3, alin. 3 si Anexa 3 din R.G.U.
- b/ Amplasarea fata de drumurile publice
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U. al PUG si profilele transversale prezentate Plansa A02.
- c/ Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR
 - * Se vor respecta prevederile conform art nr. 20 din GHID
- d/ Amplasarea fata de aliniament
 - * Se vor respecta prevederile conform art nr. 2.3 din R.L.U al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul regulament. Pentru cladirile noi ce regimul de aliniere va fi de 10,0 m fata de ax drum;
- e/ Amplasarea in interiorul parcelei
 - * Se vor respecta prevederile conform art nr. 2.3 din R.L.U al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul regulament local.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

- a/ Accese carosabile
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 alin. a din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. (616 – 619) precum si regulile de baza cuprinse in prezentul regulament.
- b/ Parcaje
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 din R.L.U al PUG, prevederile art nr. 2.7 din R.L.U si Anexa 5 din R.G.U.

- a/ Accese pietonale
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.4 din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. (616 – 619)
 - * Modul de organizare, mobilare si tratare arhitectural – urbanistica a circulatiilor pietonale propuse se va face intr-o conceptie unitara, pe baza unui proiect de specialitate.

Reguli cu privire echiparea tehnico - edilitara.

- a/ Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.5 si 4.9. din R.L.U al PUG, precizarile din GHID si codul civil art. 610
- b/ Realizarea de retele edilitare
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.5 din R.L.U. AL PUG.

Reguli cu privire la formarea si dimensiunile terenurilor si constructiilor.

- a/ Parcela
 - * In cazul oricarei parcele se vor respecta prevederile art. 2.6 din RLU al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament.
- b/ Inaltimea constructiilor
 - * La realizarea de noi constructii, inaltimea acestora va respecta inaltimea predominanta a cladirilor de pe strada, sau inaltimele cladirilor alaturate
 - * Daca se doreste un modificarea inaltimei maxime admise, autorizarea constructiilor se va putea face numai pe baza unui Plan Urbanistic de zona (PUZ) aprobat conform legii 289/2006.
- c/ Aspectul exterior al constructiilor
 - * Se vor respecta prevederile art nr. 2.6 din R.L.U. al PUG si regulile de baza cuprinse in prezentul Regulament.

 - * Avand in vedere importanta zonei pentru intreaga comunitate, se va acorda o atentie deosebita aspectului exterior al constructiilor si amenajarilor din cadrul acesteia, astfel :
 - ca regula general valabila mentionam ca se interzice interventia sau construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei, atat la cladirile existente, cat si la cladirile noi ;
 - orice interventie in zona trebuie sa se faca pe baza unui Plan de Lotizare sau Plan Urbanistic de Detaliu, in care se vor preciza elementele de regulament privind aspectul exterior al constructiei (conformare volumetrica, proportii si tratare arhitecturala, materiale de constructie propuse), documentatie necesar a fi avizata si aprobata de organele locale si centrale competente;
 - aspectul si detaliile pentru firme, mobilier stradal, pavaje ornamentale si plantatii de aliniament se vor stabili printr-un proiect care sa cuprinda zona (IS) institutii si servicii si (SP) spatii verzi amenajate.
- d/ Procentul de ocupare a terenului
 - * Procentul de ocupare a terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat
 - * Se realizeaza conform art. 35 din R.L.U.al PUG si Bilant teritorial aferent plansei A02 REGLEMENTARI URBANISTICE.

- * Pentru locuintei noi sau completari ale fronturilor construite de locuinte existente, se va respecta P.O.T. = max. 35 %; invatamant, agrement, cultura, POT=35%, sanatate POT=25%, comert si alte servicii 50%.
- e/ In functie de inaltimea cladirilor ce se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) poate fi urmatorul :

REGIM DE SUPRAF. INALTIME	C.U.T	LOT (MP)
Parter	300,00	0,36
	1.000,00	0,20
P + 1E	300,00	0,60
	1.000,00	0,40
P + 2E	300,00	0,90
	1.000,00	0,60

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

a/ Spatii verzi si plantate

* Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U al PUG. si Anexa 6 din R.G.U., precizarile din GHID si reguliile de baza cuprinse in prezentul Regulament.

b/ Imprejmuiri

* Se vor respecta prevederile art. 2.7. din R.L.U al PUG. precizarile din GHID si reguliile de baza cuprinse in prezentul Regulament

* Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada proprietatilor aflate in piteta centrala, considerate de interes public, deoarece participa la crearea spatiului central al zonei.

* Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii si urbanismului.

10.4. Unitatea functionala – Institutii si servicii (IS)

Tipurile de subunitati functionale

- * IS - subzone pentru institutii publice sau servicii, existente
- * IS - subzone pentru institutii publice sau servicii propuse

Funciunea dominanta a zonei

- * L - locuirea

Funciuni complementare

- * activitati nepoluante
- * spatii verzi amenajate
- * accese pietonale
- * accese carosabile, parcaje, garaje
- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- a/ Utilizarile permise in unitatea functionala IS sunt urmatoarele :
- * institutii publice si servicii
 - * functiuni complementare admise
 - * modernizari, reparatii, intretineri la constructii existente
 - * amenajari necesare ridicarii nivelului arhitectural-urbanistic al zonei

Utilizari permise cu conditii

- a/ S-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specifice prin R.G.U. si legislatia in vigoare

Interdictii temporare

a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism (PUD/PL) in vederea stabilirii unor reguli de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau daca in subzona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica.

b/ Se pot realiza lucrari edilitare sau amenajari necesare acestora, cu conditia existentei studiului de specialitate privind :

* rezolvarea intersectiilor pe o suprafata circulara cu raza de 30 m masurata din centrul intersectiei ;

* corectarea traseului strazilor, modificarea profilului transversal sau crearea de strazi noi, marcate pe plansa A2 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

c/ Se pot realiza cladiri pentru institutii publice si servicii cu conditia existentei unui Plan de Lotizare (PL). sau P.U.D. aprobat si respectarea conditiilor geotehnice.

d/ Se pot realiza servicii compatibile cu functia de locuire in toate zonele de locuinte existente si propuse, cu respectarea conditii din prezentul RLU.

Interdictii permanente

a/ Este interzisa realizarea de :

- * constructii care prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general ala zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii (art. 32 din R.G.U.) ;
- * constructiile care produc poluare, polarizeaza trafic auto intens sau pot genera riscuri tehnologice (art. 12 si 14 din R.G.U.) ;
- * constructii cu caracter permanent sau realizarea/instalarea de chioscuri, garaje sau alte investitii pe domeniul public.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

a/ Criterii generale de amplasare, principii si norme pe tipuri de dotari, referitoare la :

- * cerere potentiala ;
- * zona deservita ;
- * raza de servire ;
- * suprafata minima de teren / locuitor.

Criterii generale de amplasare

- * in apropierea spatiilor verzi publice, vecinatati linistite ;
- * evitarea amplasarii in vecinatatea unor surse de poluare ;
- * evitarea amplasarii pe terenuri impropriei construirii (instabile, inundabile, mlastonoase) ;
- * asigurarea acceselor pietonale, carosabile si spatiilor de parcare ;
- * asigurarea corectei amplasari in raport cu punctele cardinale si cu directia vanturilor dominante ;
- * asigurarea echiparii tehnico-edilitare ;
- * asigurarea conditiilor de siguranta in exploatare ;
- * asigurarea unor retrageri de max. 20 m fata de aliniament.

Criterii specifice de amplasare pe tipuri de unitati

Unitati comerciale de alimentatie publica si prestari servicii

A se vedea Anexa 1 - 1.3. din R.G.U.

Principii :

- amplasarea ierarhizata pe trepte de complexitate ;
- amplasarea in spatii centrale si/sau spatii specializate ;
- alegerea punctelor cu vad comercial ;
- accese pietonale, carosabile si parcaje pentru cumparatori si pentru aprovizionare ;
- retragerea constructiei fata de aliniament si vecinatati in scopul asigurarii aprovizionarii si protectiei impotriva incendiilor ;
- amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban ;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice sau cu unitati si spatii de productie nepoluanta.

Norme orientative :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minim de teren/locuitor
Complex comercial (comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica si prestari	total populatie Norma : 200 mpAdc/1000 loc	zona 1000-5000 locuitori	300 - 500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp

**servicii de
solicitare
frecventa)**

Piata agroalimentara	total populatie Norma : 120 mpAdc/1000 loc	localitate si teritoriu (min. 7000 locuitori)	nenormabil	0,35 mp
---------------------------------	--	--	------------	---------

Unitati pentru cultura

A se vedea Anexa 1 - 1.5 din R.G.U.

Principii :

- vecinatati linistite spatii verzi si plantate;
- retrageri fata de aliniament si cladiri invecinate;
- asigurarea cladirilor si protectiei impotriva incendiilor;
- conlucrarea cu alte tipuri de institutii si servicii publice.

Biblioteca publica	populatia apartinand	3000 - 1000 locuitori	800 – 1.000m	0,30 mp
-------------------------------	-------------------------	--------------------------	--------------	---------

Norme orientative :

Club	3-4 loc / 1.000 loc	3.000–1.000	500–1.000m	0,10-1,20mp
-------------	---------------------	-------------	------------	-------------

Unitati de invatamant

A se vedea Anexa 1 - 1.6 din R.G.U.

Principii :

- cuplarea, in masura posibilitatilor, a unitatilor de niveluri diferite ;
- asigurarea spatiilor verzi si de joaca ;
- favorizarea utilizarii amenajarilor sportive publice ;
- evitarea amplasarii la arterele de trafic intens (in special greu). In caz contrar se vor asigura de cel putin 40 m fata de axul drumului ;
- conlucrarea cu alte unitati de interes public (IS.s ; IS.c ; IS.ct ; IS.co) .

Norme orientative :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
Gradinite	populatie prescolari 3-6 ani ; Norma : 4-6 locuri/100 locuitori	zone 1000-6000 locuitori	300-500 m (5 ' mers pe jos)	22 mp

Unitati sanitare

A se vedea Anexa 1 - 1.7 din R.G.U.

Principii :

- vecinatati linistite, spatii verzi si plantate ;
- retragere de min. 40 m fata de axul drumului cu trafic public intens ;
- accesibilitatea la transport public ;
- accese pietonale, carosabile si parcaje separate pentru personal si pacienti ;
- cuplarea unitatilor sanitare cu specializari diferite ;
- posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii si servicii publice
- Norme orientative :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren / locuitor
Cresa	populatie 0-3 ani ; Norma : 12-15 copii/1000 locuitori	zone 2000-6000 locuitori	200-300 m (5 ' mers pe jos)	25 mp
Dispensar urban dispensar veterinar	6000 consultatii/an / 1000 loc 5000 loc/ circumscripție)	10000-20000 locuitori	1000-1200 m (20 ' mers pe jos)	0,04mp
Farmacie	populatie totala normabil in functie de necesitati	zona cu cca. 5000 locuitori	500-1000 m (15 ' mers pe jos)	20 mp/1000 locuitori

Unitati sport si agrement

A se vedea si Anexa 1 - 1.8 si 1.9 din R.G.U.

Principii :

- legaturi directe in teritoriu ;
- accesibilitatea pietonala si carosabila, inclusiv la transportul public ;
- asigurarea parcajelor ;
- este preferabila amplasarea in zone specializate (cu exceptia amenajarilor aferente locuirii si a terenurilor scolare ;
- cuplarea amenajarilor sportive diferite ;
- spatii verzi si plantate in functie de tipul amenajarilor ;
- nivel de zgomot admis : 35-75 dB ;
- conlucrarea cu alte functiuni urbane
- Norme orientative :

Obiectivul	Cerere potentiala	Suprafata deservita	Raza de servire	Suprafata minima de teren/locuitor
-------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------	---

Spatii amenajate pentru joc si sport aferente locuirii	total populatie din zona	1000-15000 locuitori	300-500 m (5 ' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
---	--------------------------	----------------------	-------------------------------	------------

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a/ Accese carosabile

* Se vor conforma art. 25 si Anexa 4 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si a precizarilor din GHID.

b/ Accese pietonale

* Se vor conforma art. 26 din R.G.U. regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si precizarilor din GHID.

Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

a/ Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente.

* Conf. art.27 din R.G.U. a regulilor din prezentul RLU.

* Orice constructie noua destinata institutiilor publice si serviciilor trebuie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Restul echiparii tehnico-edilitare se va asigura in functie de posibilitati.

b/ Realizarea de retele tehnico-edilitare

* Conform art. 28 din R.G.U si a precizarilor din GHID.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

a/ Parcelarea

* Conform art. 30 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.

b/ Inaltimea constructiilor

* Conform art. 31 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.

c/ Aspectul exterior al constructiilor

* Conform art. 32 din R.G.U. si a regulilor cuprinse in prezentul RLU.

* Se va da o atentie deosebita arhitecturii, volumetriei si finisajelor, ca si modul de solutionare a anexelor acestora, pentru a nu se degrada aspectul zonei.

d/ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)

* Conform art. 15 si Anexei 2 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament (vezi Bilant teritorial aferent).

e/ Indicii maximi admisibili (POT, CUT), pot fi modificati in functie de necesitati, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

a/ Parcaje

* Se vor executa conf. art.33 si anexa 5 din RGU , a regulilor din RLU.

b/ Spatii verzi

* Se vor executa conf. art. 34 si anexa 6 din R.G.U, a regulilor din RLU.

c/ Imprejmuiri

* Se vor executa conf. art. 35 si a regulilor din prezentul RLU si GHID.

10.5. Unitatea functionala – mica productie de sfera serviciilor

Tipuri de subzone functionale asimilate la institutii si servicii (IS)

- * IS - unitati mica productie, existente ;

Funciunea dominanta a zonei

- * locuirea.

Funciunile complementare

- * cai de comunicatie rutiera;
- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;
- * gospodarie comunala ;
- * accese pietonale ;
- * spatii verzi, perdele de protectie.

Utilizare functionala

Utilizari permise

a/ In unitatea (IS) sunt permise subunitati industriale si functiunile complementare admise.

- * reparatii, intretineri la spatii si constructii existente.

Interdictii permanente

constructii noi, extinderi la constructii existente sau mariri de capacitate productive, cu caracter permanent sau temporar

- * constructii care prin destinatia lor produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform procedurilor art. 22., alin. e din R.L.U. al PUG. ;
- * constructii care prin conformare, volumetrie sau aspect exterior depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului sau arhitecturii, conform art. 26 din R.L.U. al PUG.
- * activitati spre DN sau CF care prin natura lor au aspect necorespunzator (depozite de deseuri, combustibili solizi, etc). Astfel de subunitati vor fi retrase de la circulatiile principale si vor fi inconjurate cu perdele de vegetatie inalta si medie ;
- * realizarea de microferme pentru cresterea animalelor in afara intreprinderilor agricole organizate in zone functionale amenajate si echipate special, pentru a se evita poluarea aerului, apei si solului.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- a/ Orientarea fata de punctele cardinale
 - * Conform art. 23 alin. (a) din R.L.U al PUG, si anexa 3 R.G.U. si precizarilor din GHID pentru procesului tehnologic/activitatii propuse.
- b/ Amplasarea fata de drumurile publice
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3 din R.L.U. al PUG, precizarile din GHID privind zonele de protectie si profilele transversale prezentate.
- c/ Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3 din R.L.U.al PUG
- d/ Amplasarea fata de aliniament
 - * Se vor respecta prevederile art.2.3 din R.L.U. al PUG, cu exceptia subunitatilor cu cladiri existente
- e/ Amplasarea in interiorul parcelei
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3 din R.L.U.al PUG si ale regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament ;
 - * Se recomanda ca in fiecare situatie sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin analizarea modului de incadrare intre cladirile imediat invecinate, ca si in caracterul general al strazii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- a/ Accese carosabile
 - * Se vor conforma art.2.4 alin.(a) din RLU al PUG. si Anexa 4 din R.G.U., regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU si precizarilor din GHID.
- b/ Parcaje
 - * Se vor conf. art.2.7 din RLU / PUG. si Anexa5 din RGU., prezentul RLU.
- c/ Accese pietonale
 - * Se vor conforma art. 2.4. din R.L.U. si regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si precizarilor din GHID ;
 - * Accesese carosabile si pietonale se rezolva prin (P.U.D.).

Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

- a/ Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
 - * Conform art. 2.5 si 4.9 din RLU.alPUG, a regulilor din prezentul RLU si precizarilor din GHID.
- b/ Realizarea de retele tehnico-edilitare
 - * Conform art. 2.5 din R.L.U. al PUD si a precizarilor din GHID ;
 - * Orice constructie noua destinata activitatilor productive industriale trebuie sa fie racordata la retea publică de distributie a apei potabile, la canalizare si la retea electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echiparii tehnico-edilitare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

- a/ Parcelarea
 - * Conform necesitatilor tehnologice, normelor specifice si GHID.
- b/ Inaltimea constructiilor
 - * Conform art. 2.6 din R.L.U. al PUG, necesitatilor activitatii propuse/procesului tehnologic si precizarilor din GHID ;

- * Se propune o inaltime de maximum 7,0 m. Se admit depasiri in cazuri bine justificate prin documentatii specifice avizate de compartimentul de specialitate din cadrul primariei.
- c/ Aspectul exterior al constructiilor
 - * Conform art. 2.6 din R.L.U. al PUG, a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU si a precizarilor din GHID.
- d/ Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)
 - * Conform art. 2.2 din R.L.U.al PUG, Bilant teritorial di plansa A02 – REGLEMENTARI din PUZ - Copacelu si Anexeii 2 din R.G.U.
- e/ Indicii maximi admisibili (POT, CUT)pot fi modificati in functie de necesitatile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul primariei.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- a/ Spatii verzi
 - * Se vor executa conform art. 2.7 din R.L.U.al PUG si anexa 6 din R.G.U., a regulilor din prezentul RLU si a precizarilor din GHID ;
 - * In cadrul subunitatilor I existente se va urmari realizarea, unde este posibil, a unor perdele de protectie cu vegetatie inalta si joasa.
- b/ Imprejmuiri
 - * Se vor executa conform art. 2.7 din R.L.U.al PUG , a regulilor din prezentul RLU si a precizarilor din GHID.

10.6. Unitati functionale – agricole A (IP)

Tipuri de subunitati agricole

- * A (IP) - unitati agricole existente

Funciunea dominanta a zonei

- * locuirea

Funciuni complementare admise unitatii

- * vor transforma unitatea functionala din agricola in IS
- * servicii institutii de cultura, sanatate, invatamant
- * accese pietonale ;
- * spatii verzi, perdele de protectie ;
- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Utilizare functionala

Utilizari permise

- * subunitatile de servicii, cultura, sanatate, invatamant

Utilizare permisa cu conditii

- a/ S-au stabilit pentru subunitatile in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specifice prin R.L.U. si legislatia in vigoare.
- b/ Pentru monumentele incluse in listele D.M.A.S.I., protectia este stabilita pe o distanta de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul (in cazul siturilor arheologice, se va efectua descarcarea arheologica conform legislatiei in vigoare).

- c/ Aceasta zona de protectie este valabila numai pana la elaborarea unui studiu de specialitate care sa delimiteze zona de protectie a fiecarui monument.
- d/ Protectia infrastructurii feroviare.
- e/ Protectia retelelor electrice de inalta si medie tensiune.
- f/ Protectia conductelor magistrale de gaze

Interdictii temporare

* se pot realiza lucrari necesare de reparatii de intretinere cladiri cladirilor existente

Interdictii permanente

- * constructii noi sau existente la constructii existente pentru unitatea functionala existenta.
- * constructii care - prin conformare, volumetrie sau aspect exterior - depreciaza valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului, conform art. 2.6 din R.L.U.al PUG ;
- * activitati spre DN sau CF care prin natura lor au un aspect necorespunzator (depozit de deseuri, etc
- * realizarea de microferme pentru cresterea animalelor.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- a/ Orientarea fata de punctele cardinale
 - * Conform art. 2.3. din R.L.U.al PUG, precizarilor din prezentul RLU si GHID pentru procesului tehnologic/activitatii propuse.
- b/ Amplasarea fata de drumurile publice
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3 din R.L.U al PUG., precizarile din prezentul RLU si GHID.
- c/ Amplasarea fata de cai ferate din administrarea S.N.C.F.R.
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUG
- d/ Amplasarea fata de aliniament
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUG cu exceptia subunitatilor cu cladiri existente.
- e/ Amplasarea in interiorul parcelei
 - * Se vor respecta prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUGsi ale regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU.
 - * Se recomanda ca in fiecare situatie sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin analiza modulului de incadrare intre cladirile imediat invecinate, ca si in caracterul general al strazii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

a Accese carosabile

- * Se vor conforma. art.2.4. din RLU al PUG, regulilor din prezentul. RLU si GHID.

- b/ Parcaje
 - * Se vor conforma art.2.7. din R.L.U al PUG. si Anexa 5 din R.G.U., regulilor de baza din prezentul RLU.
- c/ Accese pietonale
 - * Se vor conforma art. 2.4 din R.L.U. al PUG, regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU si precizarilor din GHID ;
 - * Accesesele carosabile si pietonale se rezolva in cadrul documentatiilor de urbanism de detaliu (P.U.D.).

Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara

- a Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente
 - * Conform art. 2.5. din R.L.U al PUG., a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU si precizarilor din GHID ;
 - * Orice constructie noua destinata activitatilor productive agricole trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, la canalizare si la reseaua electrica. Procesele tehnologice specifice impun restul echipari tehnico-edilitare.
- b/ Realizarea de retele tehnico-edilitare
 - * Conform art. 2.5 din R.L.U. al PUG si a precizarilor din prezentul RLU si GHID.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

- a/ Parcelarea
 - * Conform art. 2.3 din R.L.U.al PUG si a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU
- b/ Inaltimea constructiilor
 - * Conform art. 2.6 din R.L.U al PUG si a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU.
- c/ Aspectul exterior al constructiilor
 - * Conform art. 2.6 din R.L.U al PUG. si a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU ;
 - * La autorizarea noilor constructii in cadrul subzonelor A se va tine seama ca spre drumurile publice sa fie amplasate constructii reprezentative (si nu anexe).
- d/ Procesul de ocupare a terenului (P.O.T.)
 - * Conform art. 2.2. din R.L.U al PUG si anexa 2 din R.G.U. si a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU
- e/ Indicii maximi admisibili (POT, CUT) pot fi modificati in functie de necesitati, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- a/ Spatii verzi
 - * Se vor executa conform art. 2.7 din R.L.U. si anexa 6 din R.G.U., a regulilor de baza cuprinse in prezentul Regulament si a precizarile din GHID;
 - * In cadrul subunitatilor A existente se va urmari realizarea, unde este posibil, a unor perdele de protectie cu vegetatie inalta (salcam, plop etc) si joasa.
- b/ Imprejmuiri

* Se vor executa conform art. 2.7. din R.L.U al PUG si a regulilor de baza cuprinse in prezentul RLU si a precizarilor din GHID.

10.7. Unitatea functionala Cai de circulatie rutiera si constructii aferente generalitati (CCR)

Tipuri de subunitati

* C.C.R - cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, existente/propuse

Funciunea dominanta a zonei

* cai de comunicatie rutiera existente/propuse, in cadrul subunitatilor C.C.R

Funciunile complementare admise ale zonei

- * servicii compatibile functiei de baza a zonei ;
- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;
- * spatii verzi de protectie sau organizate pe suprafetele libere rezultate din modul de solutionare a circulatiei rutiere.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- * intreaga retea de strazi din intravilan apartinand domeniului public, clasele I-IV, proiectate conform STAS 10144/1-80 revizuit I 1989 - " Caracteristici ale arterelor de circulatie din localitatile urbane si rurale " ;
- * parcaje publice ;
- * spatii de stationare ;
- * trotuare, refugii si treceri pentru pietoni ;
- * elementa de consolidare a partii carosabile ;
- * amenajari intersectii ;
- * lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii fonice, vizuale, olfactive.

Utilizare permisa cu conditii

* amenajarea parcajelor fata de locuinte si institutii publice si servicii, cu respectarea normelor in vigoare.

NOTA : Distantele ce se vor respecta intre diferite tipuri de parcaje si cladiri vor tine seama de " **NORMATIVUL** pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane " (P.132-93) si vor fi urmatoarele :

- | | |
|---|---------|
| 1. Parcaje pe carosabil sau pe trotuar, fata de front cu comert sau intreprinderi | 5,00 m |
| 2. Parcaje-< 50 autovehicule, fata de front de locuinte, birouri | 15,00 m |
| 3. Parcaje < 50 autovehicule fata de gradinite, scoli, aziluri, spitale, etc | 25,00 m |
| 5. Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor | 5,00 m |

Interdictii temporare

a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism sau a unor studii de specialitate privind :

- * largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie marcate in planuri cu linie intrerupta ;

- * modernizarea strazilor existente, modernizarea intersectiilor marcate cu cerc pe plan, pana la precizarea solutiilor definitive si ridicarea interdictiei temporare de construire ;

- * realizarea de poduri, pasarele etc.

Interdictii permanente

- * realizarea in cadrul incintelor aferente transporturilor si circulatiilor rutiere a unor functiuni poluante sau care pot genera riscuri tehnologice.

Conditii de amplasare si confoemare a constructiilor

a/ Se vor avea in vedere necesitatile tehnice, normele specifice si propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile art. 2.4. din R.L.U.al PUG si Anexa 1 din R.G.U.

b/ Se va tine seama de disfunctionalitatea existenta, luandu-se masurile ce se impun in vederea diminuarii eventualelor efecte ale acesteia ;

c/ Amplasarea fata de aliniament va respecta prevederile art. 2.4 alin (c) din R.L.U. al PUG si reglementarilor din prezentul RLU.

d/ Aspectul exterior al constructiilor aferente circulatiilor rutiere va respecta prevederile art. 2.6. din R.L.U al PUG.

e/ Incintele intreprinderilor de transporturi rutiere vor fi amenajate corespunzator si plantate catre drumul public pentru a nu afecta aspectul zinei inconjuratoare.

f/ Se va urmari sa se realizeze/amenajeze, in functie de posibilitati:

- * plantatii de aliniament de-a lungul strazilor ;

- * spatii verzi pe terenurile libere, rezultate din amenajarea intersectiilor si pe eventualele taluzuri aferente cailor de comunicatie ;

- * bordarea parcajelor publice cu garduri vii de 1,20 m inaltime.

10.8. Unitatea functionala Cai de comunicatii feroviare si constructii aferente generalitati (CCR)

Tipuri de subunitati functionale

- * CC.F - zona de cai de comunicatie feroviara, existenta.

Funciunea dominanta a zonei

- * Terenuri pentru cai de comunicare feroviara si constructii aferente existente (CC.F).

Funciunile complementare admise ale zonei

- * functiuni compatibile cu functia de baza (LM; IS)

- * accese pietonale si carosabile ;

- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;

- * spatii verzi de protectie sau amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a zonei cadastrale CC.F

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- * lucrari de terasament ;
- * circulatii, parcaje si accese carosabile ;
- * echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare ;
- * lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive.

Utilizare permisa cu conditii

- a/ Se impune delimitarea de catre Regia Autonoma SNCFR si Ministerul Transporturilor, prin imprejurimi specifice, a zonei cadastrale CF, conform art. 2.4 din R.L.U al PUG
- b/ Autorizarea lucrarilor de investitii care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100 m stanga-dreapta, masurata de la limita zonei cadastrale CFR, indiferent de proprietar) se va face cu avizul Regiei Autonome SNCFR si Ministerului Transporturilor, conform art. 2.3. alin. (b) din R.L.U. al PUG

Interdictii permanente

- a/ Este interzisa in zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare:
 - * amplasarea de constructii, instalatii, plantatii ;
 - * efectuarea de lucrari ;
 - * depozitarea, manipularea, prelucrarea oricaror substanta sau materiale care, prin natura lor, pot pune in pericol securitatea transportului feroviar, conf. art. 2.2 din R.L.U.al PUG.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- a/ Se vor avea in vedere necesitatile tehnice, normele specifice si propunerile proiectelor de specialitate, corelate cu prevederile art. 2.3. din R.L.U.al PUG; se va tine seama de Ordin 158/1996 al Min.Transporturilor
- b/ Se va tine seama de disfunctionalitatea existenta luandu-se masurile ce se impun in vederea diminuarii eventualelor efecte ale acestora.
- c/ Aspectul exterior al constructiilor aferente cailor de comunicatie feroviara va respecta prevederile art. 2.6 din R.L.U. al PUG astfel :
 - * noile cladiri nu vor afecta aspectul zonei ;
 - * se va realiza o minima amenajare peisagistica in incinte si pe intreg traseul zonei feroviare, prin garduri vii si/sau perdele de protectie ;
 - * organizarea incintelor va tine seama de imaginea prezentata catre drumurile publice si traseul caii ferate.

10.9. Unitatea functionala spatii plantate, agrement, sport (SP)

Tipuri de subunitati functionale

- a/ Tipurile de subunitati functionale care se intalnesc in cadrul unitatii de spatii verzi P.U.Z. prezente sunt urmatoarele :
 - * S.P - spatii verzi plantate si amenajate inclusiv pentru odihna si loc de joaca copii ;

Funcțiunea dominantă a unitatii

- a/ Spatii plantate amenajate cu functiune :
 - * ecologica
 - ameliorarea microclimatului
 - combaterea poluarii aerului

- * agrementar-recreativa
 - sport ; jocuri pentru copii ; - agrement ; - odihna in aer liber.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- a/ Sunt considerate următoarele :
 - * institutii publice sau servicii nepoluante care completeaza functiunea de baza a zonei (cultura, sanatate, educatie, alimentatie publica, comert) ;
 - * accese pietonale, carosabile si accidental carosabile ;
 - * retele tehnico-edilitare ;
 - * constructii/amenajari necesare asigurarii salubritatii.
- b/ Spatiile verzi completeaza si agrementeaza toate celelalte unitati functionale existente in limitele PUZ – Locuinte pe loturi Copacelu.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- * amenajarea de spatii verzi si functiuni complementare acestora ;
- * amenajari pentru sport, recreere, inclusiv dotarile aferente ;
- * perdele de protectie intre zonele functionale aflate catre limita compatibilitatii ;
- * plantatii decorative si pentru agrement;
- * mentinerea, intretinerea si ameliorarea spatiilor verzi naturale existente
- a/ Amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice, cu vegetatii perene, pentru asigurarea costurilor reduse de intretinere si favorizarea ecosistemelor locale.
- b/ In cadrul documentatiilor prezentate pentru autorizarea constructiilor se va solicita indicarea modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice.

Utilizari permise cu conditii

- a/ S-a stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin R.L.U. si legislatia in vigoare.
- b/ Pentru monumentele incluse in listele D.M.A.S.I., protectia este stabilita pe o distanta de 100 m de la limita parcelei pe care este amplasat monumentul (se va efectua descarcarea arheologica in cazul sitului arheologic existent, conform legislatiei in vigoare).
- c/ Aceasta zona de protectie este valabila numai pana la elaborarea unui studiu de specialitate care sa delimiteze zona de protectie a fiecarui monument.
- d/ Protectia infrastructurii feroviare.
- e/ Protectia retelelor electrice de inalta si medie tensiune.
- f/ Protectia conductelor magistrale de gaze.

Interdictii temporare

- a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subunitatea respectiva sau in subunitatea unde se vor realiza lucrari de utilitate publica.
- b/ Se pot realiza spatii plantate, cu conditia existentei studiului de specialitate privind rezolvarea intersectiilor, pe o suprafata corespunzatoare unui cerc cu raza de 50 m, masurata din centrul actual al

intersectiei, sau in cazul modificarii profilului transversal al strazilor si crearea de noi strazi.

- c/ Se pot realiza spatii verzi ce inglobeaza dotari pentru sport, odihna, agrement cu conditia existentei unui P.U.D. aprobat, cu respectarea prevederilor art. 2.7. din R.L.U.al PUG si Anexei 6 din R.G.U. (pentru constructiile/amenajarile care nu ocupa mai mult de 10-15 % din suprafata zonei amenajate).

Interdictii permanente

- * orice fel de constructii/amenajari cu caracter definitiv care nu sunt compatibile cu functiunea dominanta a unitatii functionale ;
- * constructii care - prin destinatia lor - produc poluare sau pot genera riscuri tehnologice, conform prevederilor art. 22 din R.L.U al PUG ;
- * constructii care - prin conformare , volumetrie sau aspect exterior, depreciaza valorile general acceptate ale arhitecturii si urbanismului, conform art. 2.6. din R.L.U. al PUG ;
- * orice fel de lucrari de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea cadrului natural, disparitia vegetatiei si poluare vizuala ;
- * depozitarea de deseuri sau gunoi menajer

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

(Se refera la constructiile complementare care se vor amplasa in spatiile verzi).

- a/ La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile unitatii functionale din care fac parte.
- b/ Inaltimea maxima a constructiilor este de 7m, la P+1E si 10 m la P+2E cu posibile derogari pe baza unor documentatii de urbanism avizate si aprobate conform legii.
- c/ La autorizarea constructiilor, o atentie deosebita trebuie acordata aplicarii art. 2.7 din R.L.U al PUG si Anexei 6 din R.G.U prin care se stabilesc, pentru diferite tipuri de constructii, spatiile verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, necesar a fi prevazute.

10.10. Unitatea functionala. Echipare edilitara (TE)

Tipuri de subunitati functionale

- * TE - constructii aferente retelelor tehnico-edilitare, existente/propuse;

Funciunea dominanta a zonei

- * Constructii si amenajari aferente retelelor tehnico-edilitare.

Funciunile complementare admise unitati

- * accese pietonale si carosabile ;
- * plantatii de protectie.

Utilizarea functionala

Utilizari permise

- * retele tehnico-edilitare si constructii aferente ;
- * institutii care coordoneaza activitatea in domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- a/ Se va tine seama de prevederile art. 2.5 si art. 4.9 din R.L.U. al PUG, din GHID si din Codul Civil art. 610.
- b/ Autorizarea executarii constructiilor in subunitatile aflate in cadrul culoarelor de protectie si in imediate vecinatate a acestora trebuie sa tina seama de :

- * conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor ;
 - * distanta minima de protectie sanitara intre statie de epurare si unele activitati din teritoriul zonei trebuie sa fie de 300 m. Aceasta distanta poate fi modificata numai pe baza unui studiu de impact elaborat de un institut de specialitate si avizat conform legii.
- c/ S-au stabilit pentru unitatile in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri in conditiile specificate prin R.L.U. si legislatia in vigoare.

Interdictii temporare

- a/ S-au stabilit in cazul cand apare necesitatea selaborarii unei documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru subunitatea respectiva sau se vor realiza lucrari de utilitate publica.

Interdictii permanente

- a/ Se instituie pentru constructii, instalatii, amenajari :
- * care pot aduce prejudicii unitatilor invecinate sau degradeaza cadrul natural ;
 - * in jurul carora nu pot fi asigurate masurile de protectie, conform normelor sanitare in vigoare.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- a/ Conditiiile de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile unitatii functionale IS.sv (servicii)
- b/ Amenajarile, constructiile si instalatiile de profil se vor realiza numai pe baza unor proiecte de specialitate, intocmite cu respectarea legislatiei in vigoare si a documentelor cu caracter normativ si directiv, care vor fi avizate potrivit legii.

ARHIGRUP SRL – RM VALCEA

Sef proiect,

Urbanist arh. Adrian CIOCANAU – arhitect cu drept de semnatura RUR

EXEMPLAR

1

arhitectura
urbanism
design



ARHIGRUP

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT

**LOCUINTE PE LOTURI
COPACELU - RM. VALCEA**

BENEFICIAR

**PRIMARIA Mun. RAMNICU VALCEA
Jud. VALCEA**

AMPLASAMENT

Mun. RAMNICU VALCEA JUD. VALCEA

CONTINUT

PIESE SCRISE SI DESENATE

NUMAR PROIECT

1307

FAZA

PUZ

ARHIGRUP

S . R . L .

ROMANIA 1000 - Ramnicu Valcea - str. G-ral Magheru nr.25

R.C.-J38/532-1998 C.U.I. 11309991 Atribut fiscal R

BCR - VALCEA cod IBAN - RO82RNCB4800000007110001 Capital social 14.775.

telefon / fax - 0 2 5 0 E / - 7 3 4 7 : 4 @ r h i g r u p @ u n e t

2007