

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

Plan Urbanistic Zonal

ANSAMBLU DE LOCUINȚE „LA RUDARI”

Comuna VAIDEENI, Satul VAIDEENI
Județul VÎLCEA



Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI VAIDEENI

SEPTEMBRIE 2014

PROIECTARE POPESCU
240184 Rîmnicu Vilcea, Strada Ȃtirbei Vodă 13, Judeţul VÎLCEA
Telefoane: 0250719105, 0744692040, 0744797177, Fax/Voce/Date: 0250719105
E-mail: pp@iplus.ro

Plan Urbanistic Zonal

ANSAMBLU DE LOCUINŢE „LA RUDARI”

Comuna VAIDEENI, Satul VAIDEENI, Judeţul VÎLCEA

Volumul 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE:

ȂEF PROIECT

Arh.

Popescu Constantin



COLABORATORI

Arh.

Popescu Paula

sIng.

Cerbu Ion

CONSULTANŢI

Ing.

Părvulescu Ion

SEPTEMBRIE 2014

BORDEROU

Volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de gardă

Borderou

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM:

I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

III. Zonificarea funcțională

- Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L Locuirea
- IS Instituții și servicii
- ID Unități de producție și depozitare
- AI Unități agricole și industrie alimentară
- SP Spații plantate, agrement, sport
- A Terenuri agricole în intravilan
- GC Gospodărie comunală
- TE Echipare edilitară
- DS Destinație specială
- C Căi de comunicație
- H Ape în intravilan
- P Păduri în intravilan

V. Unități teritoriale de referință

Întocmit



arh. Popescu Constantin

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

11. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

12. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000,

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ,

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000,

- Prevederile din Certificatul de Urbanism.

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

13. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se va utiliza la obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea obiectivelor de investiții din zona studiată și a lucrărilor tehnico-edilitare și amenajările exterioare aferente.

Planul urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

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

Patrimoniul natural al zonei nu prezintă importanță deosebită, iar despre cel construit este inexistent (terenul este liber).

Ideea generală este că mediul înconjurător și valorile de patrimoniu natural și construit trebuie păstrate și protejate cu orice preț și prin orice metode.

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

Intervențiile ce se propun prin prezenta documentație nu atentează la integritatea mediului. Zona nu prezintă elemente de patrimoniu natural și construit care să fie protejat.

22. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

În planul 3 sunt prezentate principalele reglementări de construire.

Nu au fost necesare interdicții temporare sau definitive de construire.

În planul cod 3, interdicțiile temporare de construire sunt preluate din planul urbanistic general și se referă la zonele inundabile.

Zona propusă pentru extindere nu este expusă la riscuri naturale, valea râului Luncavăț, care ar putea fi inundată ocazional se află la peste 125 m și mai jos cu cca 6 m.

Construcții generatoare de riscuri tehnologice nu există în toată localitatea.

Locuitorii, în acest moment, dispun de rețea de apă rece de bună calitate, de alimentare cu energie electrică din sistemul energetic național și de rețea de telefonie fixă. Prin prezenta documentație se prevede extinderea acestor utilități și în plus un sistem local de canalizare menajeră.

Procentul de ocupare a terenului este mic și va rămâne cam la fel, potrivit pentru o localitate de la poalele munților.

Lucrări de utilitate publică propuse prin prezenta documentație: noile drumuri ce vor deservi viitorii locuitori, rețelele de apă și canalizare, liniile electrice și telefonice (dacă vor fi necesare), minisajă de epurare, rampa cu pubele comunitare.

23. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Fașadele clădirilor pot coincide cu planul aliniamentului sau cu unul paralel sau neparalel cu acesta. Când clădirea este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat prin împrejmuire.

Pe planul 3 este trasată o linie de aliniere a construcțiilor.

În interiorul parcelelor clădirile se amplasează ținând cont de:

- dimensiunile clădirilor proiectate și existente,
- tipul clădirii (izolată, cuplată, îngruite, cu sau fără calcan),
- servitutea de vedere (obligă de a lăsa o minimum 1,90 m între fașadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății vecine),
- norme de iluminat și însorire, de vizibilitate, sanitare, de protecție la incendii, la zgomote și alte perturbări,
- concepția arhitecturală, păstrarea specificului zonei,
- orientarea față de punctele cardinale, ținând cont că încăperile de locuit e bine să fie către est, sud și vest, spațiile tehnice pot fi orientate și către nord (peretele cu ferestre),
- tema de proiectare în corelație cu toate cele de mai sus.

24. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

La construcțiile de orice fel trebuie să fie asigurat accesul din drumurile publice (direct sau prin servitute).

Pentru întreaga zonă se vor realiza:

- un drum colector, cu 2 benzi de circulație și trotuare minime pe ambele părți,
- 4 drumuri de deservire locală cu o bandă și trotuar pe o parte, toate înfundate.

Accesele din drumurile publice trebuie să fie astfel dimensionate încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, condiție care se respectă în cazul drumului colector, pentru cele de deservire nu este necesar, deservirea putându-se face din drumul principal.

Accesele pietonale sunt obligatorii la toate tipurile de construcții și amenajări ce se vor autoriza. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public. Accesele pietonale se fac, după caz, pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevată de servitute de trecere publică potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate și conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap cu mijloacele lor specifice de mers.

În cazul de față, fiecare stradă de circulație din zonă îndeplinește aceste condiții.

25. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

În cazul prezentei zone primăria va asigura, așa cum se arată și în piesele desenate, utilitățile strict necesare pentru o bună locuire: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, rețea de telefonie (care va fi făcută de furnizor sub controlul primăriei, dacă va fi necesar). Încălzirea spațiilor se va realiza tot cu sobe pe combustibil solid.

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

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

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

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

Forma și dimensiunile terenurilor sunt date de situația concretă, de prevederile de urbanism, de construcțiile ce urmează a se realiza.

După aprobarea planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism aferent, se va întocmi un plan coordonator.

Parcelatele vor avea suprafața medie de cca 250 mp. Forma terenurilor va fi aproape în totalitate un dreptunghi cu latura mică la stradă, lățimea medie (latura de la stradă) va fi de cca 12 m.

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

Spațiile verzi și plantate sunt formate din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei (arbori, arbuști, plante ornamentale, gazon, flori).

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

Spații de acest fel sunt prevăzute în zona parcajelor, lângă platforma cu pubele comunale și în jurul ministației de epurare.

Fiecare lot (gospodărie) va avea la rândul ei și astfel de suprafețe (dar care nu pot fi controlate și măsurate): plantații de flori și gazon, garduri vii, pomi fructiferi, mici loturi cu legume pentru uzul personal.

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

Fiecare lot propus va avea în mod obligatoriu împrejmuire la stradă, făcută din materiale asemănătoare cu cele ale locului (de preferat din lemn sau piatră).

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale sunt stabilite de plan^oa 3.

Aceste zone sunt (denumite așa cum se prevede în ghid):

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare,
- Zone instituții publice și servicii,
- Spații plantate, de agrement și pentru sport,
- Zona de gospodărie comunală și cimitire,
- Zona cu construcții tehnico-edilitare,
- Zona căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente,

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

L - Locuirea

Generalități

În cadrul zonei nou introdusă în intravilan se vor construi în principal locuințe (ca funcțiune dominantă) pentru persoanele afectate de inundații.

Având în vedere configurația terenului se vor realiza, după o analiză concretă, un număr de 33 de loturi construibile cu suprafață medie de 250 m² și o lățime la stradă de 12 m (în medie).

Funcțiunea acestei zone este aceea de construcții pentru locuințe (indiferent de forma de proprietate) și funcțiuni complementare (anexe gospodărești, dar și alte funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de locuire și care nu depășesc un procent de cca 30 %).

Utilizare funcțională

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

Sunt permise, de asemenea, funcțiuni complementare (compatibile cu locuirea, ca de exemplu mici ateliere de prestări servicii, spații comerciale de mici dimensiuni, toate deservite de familia ce locuiește în incintă), spații plantate, rețelele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor. În plus se vor respecta și retragerile față de axul drumurilor publice (așa cum se prezintă în plan^oa cod 3, prevederea privind regimul de aliniere).

Construcțiile vor avea maximum un etaj și vor putea avea și subsol, vor respecta arhitectura locală și materialele tradiționale ale zonei.

Se vor respecta recomandările din studiul geotehnic privind condițiile de fundare și de rezistență a terenului de fundare.

Se vor realiza următorii indicatori urbanistici:

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT): max. 35 %
- Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT): min. 40 %

IS - Instituții și servicii

Generalități

Este o funcțiune care se realizează pe un teren care este și în acest moment în intravilan (se schimbă doar folosința, înlocuind-o pe cea de locuințe).

Funcțiunea concretă a acestei zone este aceea de construcții spații comerciale și de alimentație publică, prestări de servicii locuitori și pentru cei adiacenți, nordul satului Vaideeni fiind lipsit de asemenea dotări.

Utilizare funcțională

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

Sunt permise, de asemenea, spații verzi și de agrement, rețelele tehnico-edilitare și construcții aferente acestora.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Amplasarea construcțiilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor. În plus se vor respecta și retragerile față de axul drumurilor publice arătate în planșa cod 3 (Reglementări urbanistice - zonificare).

Procentul de ocupare a terenului va fi cel rezultat din proiect, iar regimul de înălțime va fi de maximum P+1E.

Proiectul se va întocmi numai după ce se va face un studiu geotehnic.

SP - Spații plantate, agrement, sport

Generalități

Aceste spații se întâlnesc pe tot teritoriul zonei studiate, dar în planșa de reglementări sunt evidențiate numai cele dintre microzone și din jurul amenajărilor de gospodărie comunală și de construcții tehnico-edilitare (funcționând ca zone de protecție) și de lângă parcaje.

Utilizare funcțională

Se permit plantații de diferite categorii (gazon, copaci, garduri vii, flori).

De asemenea se pot executa toate lucrările tehnico-edilitare aferente, dacă traseul acestora va trebui să străbată aceste zone.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Nu se impun condiții speciale pentru astfel de zone.

GC - Gospodărie comunală

Generalități

Funcțiunea, în cazul de față, este aceea de amenajare pentru pubele comunale pentru colectarea, depozitarea și transportul sau prelucrarea gunoaielor menajere.

Utilizare funcțională

Sunt permise numai platforme betonate pe care se amplasează europubele speciale.

De asemenea se pot realiza spații plantate și rețele tehnico-edilitare, dacă este cazul.

Condiții de amplasare a construcțiilor

Nu se impun norme speciale de execuție.

Se vor respecta 0i retragerile fa0ă de axul drumurilor publice men0ionate 0n plan0a 3.
0n toate cazurile se vor respecta normele de protec0ie sanitară.

TE - Echipare edilitară

Generalită0i

Acest tip de zonă se prevede dincolo de drumul existent, pe celălalt teren ce se introduce 0n intravilan, pentru amplasarea minista0iei de epurare.

Utilizare func0ională

Sunt permise toate lucrările 0i amenajările ce 0in de echiparea unei sta0ii de epurare.

De asemenea, se pot realiza spa0ii verzi 0i re0ele tehnico-edilitate (aici apă 0i canalizare).

Condi0ii de amplasare a construc0iilor

Amplasarea construc0iilor se face respectând prevederile din cap. 2- Reguli de bază privind ocuparea terenurilor.

Se vor respecta 0i retragerile fa0ă de axul drumurilor publice.

0n toate cazurile se vor respecta normele de protec0ie sanitară.

La re0elele de apă 0i la construc0iile aferente acestora, ca 0i la sta0ia de epurare a apelor uzate 0i la platforma de gunoi se instituie zone de protec0ie pa baza normelor sanitare.

C - Căi de comunica0ie

Se compune din: zona pentru căi de comunica0ie rutieră.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autorită0ile administra0iei publice.

Zona studiată va avea numai un tip de căi de comunica0ie rutieră: drumuri locale.

0n intravilan toate se numesc străzi. 0n localită0ile rurale: străzi principale 0i străzi secundare.

Zona va fi străbătută de la est la vest de un drum colector cu 2 benzi de circula0ie 0i cu trotuare minime de ambele păr0i. Se vor mai realiza mai multe drumuri de deservire locală, cu o singură bandă 0i trotuar minim pe o singură parte.

Utilizare func0ională

Sunt permise realizarea drumurilor ca atare.

Sunt permise, de asemenea, orice construc0ii sau amenajări adiacente drumurilor publice, cu avizul organelor de specialitate 0i cu respectarea normelor tehnice de proiectare, execu0ie.

Construc0iile ce prezintă riscuri 0n exploatare (re0ele de transport energie 0i combustibil) se vor autoriza numai dacă respectă 0i normele de siguran0ă specifice fiecărei categorii 0n parte.

Condi0ii de amplasare a construc0iilor

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

5. UNITĂ0I TERITORIALE DE REFERIN0Ă

Zona fiind mică 0i compactă nu s-a împăr0it 0n UTR-uri.

0EF PROIECT

arh.  Popescu Constantin