

REGULAMENT PUZ

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

Beneficiar : MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
NMEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL

Proiectant : S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.

Data : 2019

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare al construcțiilor în limitele zonei studiate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific și detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2.BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16.08.2000.
- Planul Urbanistic General al ORASULUI POTCOAVA.
- **NORMATIV DE PROIECTARE, EXECUTIE SI EXPLOATARE A SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE PETROLIERE LICHEFIATE (G.P.L) INDICATIV NP037-99**
- Alte acte legislative și / sau complementare domeniului urbanismului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
- HG 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare si functionare a creselor si a altor unitati de educatie timpurie anteprescolara

- Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin
- Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare
- Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Rețele de transport.
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

3.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autoritatea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat respectiv a suprafeței de teren corespunzătoare parcelelor prezentate în planșa U2.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine construibil lotul, PENTRU REALIZARE INVESTITIE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXA AGRICOLA

Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.

In vecintatea constructiei propuse NU EXISTA statii de distributie a carburantilor la autovehiculelor si a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere sau linii electrice aeriene.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Regulamentul Local de Urbanism stabilește permisiuni și restricții pentru întreaga suprafață ce face obiectul P.U.Z. pentru domeniile:

- patrimoniul național și construit
- siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
- reguli cu privire la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, amplasarea parcajelor, spațiilor verzi și împrejmuirilor. Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea ;

PENTRU TERENUL CU NR CADASTRAL 51713

Regimul tehnic:

S teren = 857.00 mp

Avand in vedere ca, parcela, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal:

- are raportul laturilor mai mare de 1/5.
 - construcția propusă depășește banda de construibilitate a zonei
 - terenul este afectat de traseul prezumtiv al drumului de acces în interiorul cvartalelor.
 - construcția propusă se va amplasa la o distanță mai mare de 50 m de aliniament, deci în zona unde este instituită interdicția temporară de construire.
 - utilizare interzisă – anexa gospodărească (garaj auto)
- Autorizarea executării lucrărilor nu se poate face direct ci numai în baza unei documentații de urbanism, elaborate și aprobate conform legii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – Drum acces

Folosința actuală a amplasamentului

În zonă se regăsesc atât servicii și comerț (zona M1), cât și locuințe individuale, amplasate în regim izolat (LI3)

Parcela inițiatorului este inclusă în subzona LI3, conform PUG MUNICIPIUL CARACAL, caracterizată prin amplasarea izolată a construcțiilor cu funcțiuni rezidențiale.

Parcela studiată se află în intravilanul localității într-o zonă ce prezintă interdicție de construire.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată nu există construcții.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

PUZul urmărește ridicarea interdicției de construire pe parcela

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru a ridica interdicția de construire a terenului studiat.

Documentația este elaborată și finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea ;

Circulații și accese:

Circulația pe parcela este asigurată de drumul de acces, care stabilește limita de vest a parcelei ce a generat PUZ-ul, drum ce face legătura cu str. Decebal.

Echiparea edilitară:

Zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, la limita parcelei.

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI3, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare:**

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt propuse:

- **locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;**
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter;
- grădinite, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime)
- spații pentru îngrijire personală (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime)
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

Recomandări pentru construcțiile existente

Indici privind utilizarea terenului, subzona LI3:

- **POT: 30%**
- **CUT:0,90 ADC/m²**
- Regim de înălțime: **P+2E**
- Înălțime la cornișă: **10,0m**
- Înălțime la coamă: **15,0m**
- Raportul între laturile terenului minim **1/3 ÷ 1/5**

Utilizări interzise

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- **anexe gospodărești**

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirii se va face la aliniament sau retras de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile planșei de PL. U2 CONCEPT PROPUS – PLAN DE SITUATIE

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- se stabilesc prin PUZ

Circulatii si accese:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor:

Înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

Cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

În cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

Înălțimea maxima la coama: 15,0 m

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

Conditii de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii.

-Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 150 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

-Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona LI 3, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial:

- Steren = 857.00 mp
- Sconstruita propusa= 119.14 mp
- Sdesfasurata = 119.14 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 74.00 mp
- Sspatii verzi = 663.86 mp
- POT: 13.90 %
- CUT: 0.13
- Regim de înălțime: PARTER

TERENURILE CU NR CADASTRAL 53722 SI NR. 55542 CONFORM RLU AFERENT PUG AL MUNICIPIULUI CARACAL SUNT IN ZONA M1 UNDE:

**Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:
POT maxim = 35% si CUT maxim pentru inaltimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren.**

Avand in vedere ca, parcelele, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal:

-sunt afectate de interdictia temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv,

Autorizarea executarii lucrarilor nu se poate face direct ci numai in baza unei documentatii de urbanism, elaborate si aprobata conform legii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984

Folosința actuală a amplasamentului

În zonă se regăsesc atât servicii și comerț (zona M1), cat si locuințe individuale, amplasate în regim izolat (LI3)

Parcelele inițiatorului sunt inclusă în subzona M1, conform PUG MUNICIPIUL CARACAL,

Parcelele studiate se află în intravilanul localității într-o zonă ce prezintă interdicție de construire.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafata studiată nu exista construcții.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Se dorește lotizarea terenurilor studiate, în suprafața totală de 3329,00 mp (formate din teren nr. Cad. 53722 în suprafața de 1058 mp și teren nr. Cad 55542 în suprafața de 2271 mp) în 5 loturi cu suprafețe de lot 1 - 531.00 mp, lot 2 - 531.00 mp, lot 3 – 615.00, lot 4 - 551.00 mp. Lot 5 – 507.00 mp, pentru construirea a 5 locuințe individuale cu un regim de înălțime P+1E și suprafața construită de maxim 200.00 mp. Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 6.00m.

PUZ-ul urmărește ridicarea interdicției de construire pe parcela

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru a ridica interdicția de construire a terenului studiat.

Documentația este elaborată și finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor , parcajelor , utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea ;

Circulații și accese:

Circulația pe parcela este asigurată de drumul de acces, drum ce face legătura cu str. Craiovei.

Echiparea edilitară:

Zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, la limita parcelei.

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI1, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale**

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt admise:

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la
- ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii admisi potrivit articolului 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu) ori prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se considera construibilă dacă: are o suprafață de minim 15.00 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12.00 m pentru locuințe cuplate; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maxima admisa), in interiorul careia se amplaseaza cladirile principale.

Retragerea minima admisibila este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului³⁸; retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- clădirile vor fi dispuse de regula izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage față cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri iar fata de cealalta limita (de regula amplasata spre punctul cardinal nefavorabil) retragerea minima va fi de 1,0 m daca nu exista ferestre cu vedere si minim 2,0 m daca sunt ferestre cu vedere;

- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista constructii cu functiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);

- este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Circulatii si accese:

- pentru locuinte parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

Aspectul exterior al clădirilor

Reglementari generale orientative pana la elaborarea PUZCP:

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; in acest scop catre circulatiile publice vor fi orientate corpuri de birouri si spatii comerciale si de prezentare care se armonizeaza (spre deosebire de hale) cu locuintele majoritare in zona.

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

-se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

-La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins intre 3/1 si 1/1.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada.

- Sunt recomandate in general acoperisurile cu panta (tip sarpanta), cu pante intre 200-450.

- Se interzice utilizarea azbocimentului si tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.
- Este interzisa utilizarea imitatiilor materialelor traditionale (imitatie de piatra, imitatie de tigla ceramica etc) cu exceptia cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

Conditii de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida şi evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilităţii de racordare la viitoarele retele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor in cazul locuintelor si 20% din suprafata parcelelor in cazul altor functiuni; fac exceptie functiunile care prin norme specifice prevad o suprafata mai mare de spatii verzi, caz in care se aplica norma specifica
- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de garda şi gradina cultivata vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori şi de pomi fructiferi;
- in lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectiamconstructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentrumaccese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea înălţimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălţimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii si pătrunderea vegetaţiei. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public (garduri prefabricate din beton).

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona M1, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:

POT maxim = 35% si CUT maxim pentru inaltimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren.

Bilant teritorial PENTRU UN SINGUR LOT:

- Steren = 531.00 mp
- Sconstruita propusa= 185.85 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 159.30 mp
- Sspatii verzi = 531.00 mp
- POT: 35.00 %
- CUT: 0.70
- Regim de înălțime: P+1E

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

Toate lucrările din incinta privata: brânșamente și racorduri la utilități, amenajare curte interioara.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZul porneste de la ideea **ridicarii interdictiei temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv pe parcela proprietate a doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel.**

Totodata stabileste conditiile de amplasare a constructiei in raport cu limitele de proprietate si caile de acces.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

arh.urb Angela Busca

S.C. ANGELA BUSCA ARHITECTURA S.R.L.

