

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT
IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SPALATORIE AUTO CU 6 POSTURI, VULCANIZARE
AUTO SI CLADIRE CU DESTINATIE MIXTA (BIROURI, SPATIU TEHNIC SI CAFE-BAR PENTRU
CLIENTII SPALATORIEI AUTO), PE BULEVARDUL ANTONIUS CARACALLA, NR. 163,
MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

- Beneficiar : **CONSTANTIN MIRCEA
CONSTANTIN CRISTINA LORENA**
- Proiectant : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- Data : **2021**

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1)Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2)Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3)Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1)La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial 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, aprobata prin

Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spatiilor 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 – Retele 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 împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, terenul studiat este situat în intravilanul municipiul Caracal in zona functionala:

Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE

Se propune schimbarea regimului economic al terenului din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE in regimul economic propus I2-2 SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE PENTRU REALIZARE INVESTITIE SPALATORIE AUTO

Teritoriul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ, conf. Plansei U2 – Reglementari Urbanistice, este in suprafata totala de 39085.00 mp(suprafata in care este cuprinsa si suprafata care a generat PUZ)

Se propune reglementarea terenului ce a generat PUZ - numar cadastral 57763, si a subzonei Li3-2

Se propun urmatoarele zone functionale:

- **I2-2 SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE (teritoriul care a generat PUZ) -**
- **Li3-2 parcelele situate in zona de studiu, cu exceptiile mentionate la aliniatele precedente, subzone derivate din Li3 cu exceptia adaugarii la utilizari admise a “ anexelor gospodaresti care nu produc murdarie(garaje, bucatarii de vara, spatii de depozitare, filigorii, piscine) in suprafata de maxim 100 mp/unitate locativa.**

Se pastreaza reglementarea din Li3: pana la realizarea unei documentatii de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de cosntructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m fata de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona I2-2 (pentru parcela cu nr cad. 57763 care a generat PUZ)

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- cercetare-dezvoltare, formare profesionala
- showroom
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale predominant pentru salariați;
- parcaje la sol și multietajate;

- spații libere pietonale;
- spații plantate – fasii de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Urmatoarele activitati sunt permise daca nu produc dezagregamente la limita zonei de locuit - fie au impact nesemnificativ asupra mediului fie sunt amplasate la distanta mare de zona de locuit si sunt protejate prin perdele vegetale:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici, cu impact redus asupra mediului,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- se admit numai activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- spalatorie auto cu 6 posturi, vulcanizare auto si cladire mixta birouri, cafe-bar, cu conditia ca activitatile sa nu produca dezagregamente la limita zonei de locuit, sa nu aiba un impact negativ asupra mediului si fata de zona de locuinte sa se amenajeze perdele vegetale pentru protejare.**

UTILIZĂRI INTERZISE

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia si vecinatatea
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela cu forma regulata, in suprafata totala de 1684.00 mp

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- cladirile propuse vor fi amplasate la o distanta de minim 2.00 m fata de aliniamentul reglementat de PUZ (fata de bulevardul Antonius Caracalla si str. Vornicul Ureche. Parcela care a generat PUZ este parcela de colt.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru construcțiile izolate pe parcela:

- retragerea fata de limita laterala de nord va fi de minim 6.00m, cu respectarea inaltimii cladirilor invecinate prin retrageri de H/2.

- fata de limita posterioara – latura de vest, cu respectarea inaltimii cladirilor invecinate prin retrageri de H/2, dar minim 2.00 m, aceasta putand fi redusa cu acord notarial al vecinilor si in baza unui studiu de insorire.

In toate cazurile se vor respecta cerintele *Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei*, aprobate prin Ordinul ministerului sanatatii nr.119/2014, cu modificarile ulterioare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-este parcela de colt cu acces direct propus din strada Vornicu Ureche (categoria III5b). Sunt necesare realizarea acceselor separate pentru clienti si pentru aprovizionare marfa.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-se va asigura in incinta proprie, cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spatii de parcare specific funcțiunii (**1 loc de parcare la 75 mp** pentru activitati desfasurate pe suprafata de 100 – 1000 mp).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornișe 15,00 metri (P+2);
- inaltimea maxima la coama: 18,0 m

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice
- aspectul clădirilor va fi tine seama 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
- in zonele noi de recomanda fatade cu volumetrii si finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea protejata.

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

INDICATORI URBANISTICI:

- Procent de ocupate a terenului: **POT maxim – 60%**.
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = P+2=2.0 mp ACD /mp teren, CUTv max = 6.75 mc/mp**
- Regim de înălțime: **P+2, Hmax cornișa=15.00 m si Hmax coama=18.00m**

Regimul de inaltime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde cu conditia respectarii Hmax coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientata spre strada.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE.

Se vor prelua reglementari conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, cu exceptia adaugarii la utilizarile admise a "anexelor gospodaresti care nu produc murdarie(garaje, bucatarii de vara, spatii de depozitare, filigorii, piscine) in suprafata de maxim 100 mp/unitate locativa."

Se pastreaza reglementarea din Li3: pana la realizarea unei documentatii de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de cosntructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m fata de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.



