

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIE MIXTA SPATIU
COMERCIAL SI DEPOZITARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE PERSONALE**

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
**PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE CU DESTINATIE MIXTA SPATIU COMERCIAL SI
DEPOZITARE SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE PERSONALE**
- BENEFICIAR : FLOREA CONSTANTIN
FLOREA DOINA MIHAELA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 43
- DATA ELABORARII : 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 (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, 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 aparareaimpotriva 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.

Imobilul reglementat este situat în intravilanul mun. Caracal pe str. Aleea Teilor nr.60 având nr. cad 57707 în suprafața totală de **3051.00 mp**, fiind proprietate privată a sotilor **FLOREA CONSTANTIN și FLOREA DOINA MIHAELA**, categoria de folosință curți construcții, livadă și vie.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborat de S.C. MINA M COM S.R.L. București, imobilul este situat în următoarea zonă funcțională:

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

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Planșei U3 – Reglementări Urbanistice, este în suprafața totală de 165171,70 mp.

Se propune reglementarea terenului ce a generat PUZ - număr cadastral 57707, a subzonei Li3c, cu excepția celorlalte imobile situate în M1 ale căror prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al municipiului Caracal.

Se propun următoarele zone funcționale:

- **M1-3 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR (teritoriul care a generat PUZ)** - comerț și depozitare. Pe parcela M1-3 se va crea servitute de trecere pentru parcela Li3-4
- **Li3-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE(teritoriul care a generat PUZ)**- realizarea a trei locuințe individuale pe o parcelă. Sunt interzise dezmembrările în lipsa unei documentații de urbanism PUZ care să cuprindă reglementări asupra organizării accesului la drumul public, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul de utilizare a terenurilor statutul juridic și circulația terenurilor.
- **Li3-2 parcelele situate în zona de studiu, cu excepțiile menționate la aliniatele precedente, subzone derivate din Li3 cu excepția adăugării la utilizări admise a “ anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafața de maxim 100 mp/unitate locativă.**
- **M1- parcelele situate în zona de studio, se mențin utilizările stabilite prin PUG**

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona M1-3 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau 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;

- spatii verzi amenajate;
- plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; suprafata de teren
 - amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.
 - Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;
 - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona
- Functiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
 - sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise
- Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:
- instituii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere compatibile cu locuirea
- 32 , spatii de intretinere corporala și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent³³ si sa nu incalce conditiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea constructiilor cu alte functiuni
- pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafețe între 250 mp si 600 mp ACD, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus detalierea amplasarii se va face intr-o documentație PUD;
 - se admit spatii (Acd maxim 600 mp) de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului si depozitare de mici dimensiuni avand spatiile pentru birouri orientate spre circulatia publica, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD
 - se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 2200 si detalierea reglementarii sa se faca prin PUD.
 - Se admit spatii inchise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
 - lacasuri de cult
 - se admit localuri de alimentatie publica cu respectarea conditiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
 - se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
 - sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
 - amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta.

Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlat.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice functiuni care nu pot asigura spatiile de parcare si manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)

- 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;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi
- 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
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela este considerata construibila daca are un front la strada de minim 14.80 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea minima admisa este de 13.00m de la aliniamentul reglementat prin PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- retragerea fata de limita de vest – minim 1.00 m
- retragerea fata de limita de est – minim 4.00m
- retragerea fata de limita de sud(limita posterioara) – minim 2.00 m fata de linia de marcare dintre subzona M1-3 si subzona Li3-4.

Pentru anexele gospodaresti se admit si prevederile Codului Civil. 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 si completarile ulterioare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

ARTICOLUL 8 - 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;

-acces carosabil la drumurile publice de minim 3.50 m (minim 3.80 m in cazul functiunilor pentru care legislatia in vigoare stabileste necesitatea asigurarii mijloacelor de stingere a incendiului in incinta) in mod direct, prin servitute de trecere (pentru grupuri de mai putin de 4 locuinte individuale) sau strazi private (drumuri in proprietate) –

caz în care intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism.

În zona funcțională M1-3 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va realiza din strada Aleea Teilor ce are categoria III.5b.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Pe parcela M1-3 se va crea servitute de trecere pentru parcela Li3-4.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- în interiorul zonei M1 – 3 vor fi amenajate 6 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+1+M);

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, manarde, cu condiția respectării H_{maxim} coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- se interzice realizarea unor mansarde false;

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

- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate 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 "coerență" și "eleganță";

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fațadă.

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru învelișuri.

- Este interzisă utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresie ceramică).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

- 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 si 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 protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese 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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima de 2.00m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona M1-3 pentru parcela destinata exclusiv serviciilor (comert si depozitare)

- POT maxim = 60%;

- CUT maxim pentru înălțimi $P+1E+M= 2.00$ mp ADC /mp teren

- Rh max = $P+1E+M$

- H max cornisa = 10.00 m

- H max coama = 15.00m

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;

- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;

- gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)

- spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)

- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- locuri de joaca pentru copii;

- spatii pentru sport si recreere

- mobilier urban;

- spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, spatii de depozitare, piscine, bucatarii de vara etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora
- sunt interzise dezmembrările în lipsa unei documentații de urbanism PUZ care să cuprindă reglementări asupra organizării accesului la drumul public, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul de utilizare a terenurilor statutul juridic și circulația terenurilor.
- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuințe izolate - 12.00 m;
- suprafața minimă pentru locuințe izolate – 500.00 mp.
- Raport între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin egal maxim 1/5

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea minimă admisă este de 54.30 m și maxim 138.00 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- retragerea față de limita de vest – minim 1.50 m
 - retragerea față de limita de est – minim 2.00m
 - retragerea față de limita de sud – minim 2.00 m (limita posterioară)
- Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- În zona funcțională Li3-4 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va realiza din strada Alea Teilor printr-o servitute de trecere de 4.00 m prin parcela M1-3.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+1+M);

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării H_{maxim} coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care creează o imagine inadecvată locului.

- sunt interzise mansardele false.

- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii –

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile 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. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejurimi opace cu înălțimea maximă de 2,20.

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

- Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li3-4

- POT maxim = 45%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M= 1,08mp ADC /mp teren
- Rh max = P+1E+M
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI 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.

M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR

Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

