

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU "LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A", MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean Olt, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Caracal;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.PA.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare

Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului indicativ GM 011-2000, octombrie 2000;

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul MILPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Legea nr 69/1991 privind administrația publică locală;

- Legea 18/1991 privind fondul funciar, modificată și completată;

- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației;

- Legea nr 33/1994 privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică;

- Legea nr.46/2008 a Codului Silvic;

- HG nr.801/1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement;

- Legea nr 137 /1995 privind protecția mediului;

- Norme de igienă și recomandările privind modul de viață al populației, aprobate prin Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997;

- Legea nr 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;

- HG nr.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Legea nr 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

2.4. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentația de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în intravilan.

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate locuirii și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.3. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu destinată detalierii zonei cu locuinte.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Caracal este situat intr-o zona de locuinte (**L**), subzona **Li 3** a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal.

Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

- **Li3-3 (terenurile care au generat PUZ, cu exceptia imobilelor reglementate prin documentatii PUZ aprobate) – pentru acestea se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG aprobat pentru Li3;**
- **Li3 – se mentin prescriptiile stabilite prin PUG privind utilizarile functionale;**
- **T1-5 – transport rutier – alee de acces (strada de categoria a IV-a), de folosinta locala, care asigura accesul la locuinta si pentru servicii curente sau ocazionale, in zona cu trafic redus – drum proprietate privata Miu Nicolae, Miu Ionela si Stircu Adrian.**

3.4. Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.5. Trasarea pe teren a limitelor loturilor și a construcțiilor autorizate se va face obligatoriu prin proces verbal de punere în posesie a loturilor și de trasare a axelor construcțiilor.

3.6. In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament (reparcelări, modificarea indicatorilor urbanistici, modificarea edificabilelor și retragerilor) este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L.U.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pentru următoarele terenuri:

- nr. cadastral 57032 – suprafata 696,00 mp – MIU NICOLAE si MIU IONELA (teren care a generat studiul PUZ);
- nr. cadastral 52792 – suprafata 147,00 mp – MIU NICOLAE, MIU IONELA si STIRCU ADRIAN(teren ce asigura accesul catre nr. cadastral 57032, racord din strada Alexandru cel Bun);

Teritoriul care a generat PUZ, in suprafata totala de 843,00 mp este constituit din proprietati private (conform actelor de proprietate) cu numerele cadastrale 52792 (cu acces direct din strada Alexandru cel Bun) si parcela cu nr. cadastral 57032 (cu acces asigurat de terenul cu nr. cadastral 52792, cu deschidere directa la strada Alexandru cel Bun.

Prin temă, beneficiarul solicită realizarea de noi investiții:

- **Construirea unei locuințe individuale cu regim mic de înălțime;**
- **Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;**
- **Amenajări aferente locuinței individuale: cale de acces carosabilă și pietonală, parcaje, spații plantate, etc;**
- **și restudierea reglementărilor specifice subzonei Li3, respectiv crearea unui regulament pentru o nouă subzonă, derivată din subzonă Li3 și denumită în continuare Li3-3;**
- **incadrarea și reglementarea accesului către investiția propusă – crearea unei subzone derivată din T1 (transport rutier conform PUG Mun. Caracal), denumită în continuare T1-5.**

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării caracterului rezidențial al zonei.

Terenul intravilan este propus pentru dobândirea de reglementări specifice investiției propuse, în concordanță cu zona de locuințe individuale și colective mici, în ansambluri preponderent rezidențiale a localității.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Suprafața din teren pe care va fi realizat obiectivul de investiție din noua zonă funcțională, va face obiectul unor documentații tehnico-economice elaborate conform reglementărilor în vigoare.
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- 4.3. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.
- 4.4. În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.
- 4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate. În aceste zone se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.
- 4.6. Terenuri agricole din intravilan
Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - Completarea zonelor, potrivit condițiilor urbanistice specific impuse de caracterul zonei.
 - Valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare.

- Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

4.7. Suprafețe împădurite:

Nu este cazul.

4.8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Nu este cazul.

4.9. Zone construite protejate:

Nu este cazul.

După avizarea și aprobarea PUZ, la eliberarea autorizației de construire se va urmări respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale: **nu este cazul.**

5.1.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.1.2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: **nu este cazul.**

5.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

5.2.2. Se vor respecta distanțele de siguranță față de liniile electrice aeriene conform NTE 003/04/00.

5.2.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

5.2.4. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță

privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- 5.3. Asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.Z.:
 - 5.3.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
 - 5.3.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
 - 5.3.3. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
 - 5.3.4. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
 - 5.3.5. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
 - 5.4. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Schimbarea destinației unor terenuri din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul P.U.Z. este interzisă.
 - 5.5. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
 - 5.6. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. (conf. Anexa 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat cu HGR 525/1996)
 - 5.7. Pentru investițiile din zona studiată se pastrează calea de intervenție existentă în cazul unor situații de urgență (drumul privat existent).
 - 5.8. Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcțiile și amenajările propuse se prevăd cai de circulație necesare funcțional, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.
 - 5.9. Caile de circulație vor asigura accesul autospecialelor de intervenție fără obstacole și vor fi conforme cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.
 - 5.10. La faza de obținere a Autorizației de construire se vor prezenta proiecte detaliate de arhitectură, instalații și rezistență pentru obținerea avizelor necesare autorizării și funcționării investiției.
 - 5.11. Construibilitatea terenului:
- Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. aparține municipiului Caracal și a fost încadrat într-

o singura subzona respectiv **Li3-3** – derivata din Li3, pentru care se mentin utilizarile functionale prevazute prin PUG pentru Li3.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament, se vor respecta totodata normele impuse de R.G.U., Anexa 3 – Orientarea Cladirilor - Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:

- Pentru clădirile anexă, si spatiile tehnice care deservesc locuintele propuse se recomandă orientarea spre nord.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice:

Conform art. 18 al R.G.U., prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Amplasarea construcțiilor și împrejuririlor va ține cont de prevederile OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările aduse de OG 7/2010, aprobată prin Legea nr. 198/2015.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice, obiective de utilitate publică, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare, parcaje, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament:

6.7.1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.7.2. Clădirile vor fi amplasate retrase față de aliniament, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Aliniamentul va fi stabilit după executarea drumului de acces cu lucrările aferente, ca limită dintre zona drumului și zonele funcționale.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile:

7.1.1. Autorizarea executării locuințelor individuale și amenajărilor conexe acestora este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

7.1.3. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;

- străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale:

7.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.2.2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.2.3. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Realizarea de rețele edilitare:

8.1.1. Instalațiile aferente noilor obiective de investiție vor fi racordate/branșate la rețelele publice de alimentare cu energie electrică și apă/canal existente în zonă, respectiv la rețelele ce se vor realiza ulterior, în conformitate cu prevederile art. 28 din RGU.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind realizarea rețelelor edilitare.

8.1.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

8.1.3. Echiparea edilitară a parcelei:

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care se vor realiza în zona.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei:

Nu există pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de est a amplasamentului, la strada Alexandru cel Bun.
- Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusă prin P.U.Z. pe strada Alexandru cel Bun. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.
- Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;
- În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

În amenajabilul fiecărei parcelei se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și dacă este cazul, scurgerea apelor care vin din parcela din amonte; scurgerea apelor se face către parcela din aval sau către canalizarea pluvială stradală, cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în D.T.A.C..

8.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

8.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.3.1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

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

În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, Hotărârile de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingerit al utilităților de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

Forma și dimensiunile loturilor construibile sunt determinate de parcelarul existent, cu respectarea condițiilor stabilite prin prezentul Regulament.

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisibilă se stabilește în funcție de obiect – construcție sau echipament/utilaj tehnologic.

9.1. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:

- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiu, salvarilor și utilităților de gospodărie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime.

- Accesul autovehiculelor în spațiile de parcare

- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

9.2. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

10. Reguli cu privire la amplasare de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Parcaje:

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora.

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat **conform Normativului P132-93 și hotărârilor de Consiliu Local în vigoare.**

10.2. Spații verzi și plantate:

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, conform anexei 6 din R.G.U. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi de protecție perimetrice în jurul obiectivului care a generat PUZ.

10.3. Împrejurimi

10.3.1. În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei aferente spațiilor de producție și birouri în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejurire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C..

Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor art. 584, 600 și 604 din Codul Civil și anume:

Împrejurirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- se recomandă ca împrejuririle către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejuririlor pe fiecare aliniament;
- înălțimea împrejuririlor va fi de maxim 2,20 m;
- soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 0,60 m cu panouri transparente, din lemn sau fier forjat, cu stalpi plasați cu caramida sau piatra de munte, naturală, sau pot fi din metal sau lemn, și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale;
- împrejuririle între proprietăți pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,20 m.

Împrejuririle vor fi tratate unitar cu obiectivele, fiind executate conform documentațiilor aprobate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zonificarea funcțională stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.Z.

11.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

11.4. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zonă și subzonă funcțională:

Li3-3 aferentă ZONEI L (locuințe) – derivată din subzona Li3 (locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare)

Funcțiune dominantă: locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime.

Funcțiunile complementare: spații tehnico-administrative, anexe gospodărești.

T1-5 aferentă ZONEI T (cai de comunicații și construcții aferente acestora) – se vor prelua prevederile aferente subzonei T1 (transport rutier) conform P.U.G. Municipiul Caracal

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L = ZONA REZIDENTIALĂ

Li3 = LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

Li3-3 = SUBZONA DERIVATĂ DIN Li3 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE ÎN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE

ART. 1 UTILIZĂRI PERMISE:

- 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.

ART. 2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;

(2) In cazul existenței serviciilor la parterul constructiilor de locuit se recomandă:

- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(3) Se permite schimbarea destinației locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agentii de turism.

(4) Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor 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;
- 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;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

Interdicții temporare:

– nu sunt

Interdicții definitive:

– construcții în zonele de protecție a rețelelor de utilități publice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

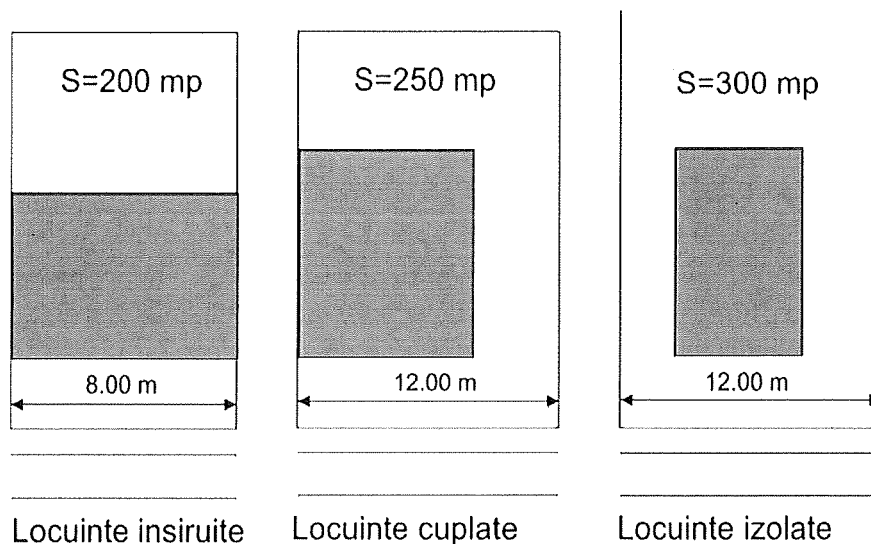
ART. 4 Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) – pentru locuințe izolate

- Suprafața minimă a parcelelor va fi de 300,00 mp
- Lungimea minimă a aliniamentului va fi de 12,00 m

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

**INSERTII IN PARCELARI EXISTENTE SI REPARCELARI IN ZONE DE RESTRUCTURARE:
SUBZONA LI 3**

CONDIȚII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAȚII
INSERTII și PARCELĂRI/REPARCELARI P -P+2 NIVELURI- CONFORM PUG/PUZ			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim în zone exclusiv rezidențiale cu P - P+2 niveluri = 30%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	înșiruit	200 mp	
	cuplat	250 mp	
	izolat	300 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal maxim 1/5		



Se vor respecta procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului prevazute in prezentul regulament de urbanism.

Pentru ansamblurile noi de locuinte: clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

1. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandarile din Regulamentul General de Urbanism.

- orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h ½ , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.
- se recomanda asigurarea pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Se propune respectarea unei retrageri de minim 5,0 m fata de aliniament.

Banda de constructibilitate (pentru parcela de camp – nr. cadastral 57032) are o adancime maxima de 26,00 m de la alinierea cladirilor.

3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil si prezentului regulament;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Cod Civil: Art. 611: Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășină casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se va asigura o retragere minima de 2,50 m fata de una din limitele laterale ale proprietatii private, pentru a se asigura necesarul locurilor de parcare in incinta.

Fata de limita posterioara a terenurilor se propune mentinerea unei distante minime de 8,0 m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.

Pentru ansamblurile noi se propune ca distanta între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit sa fie de minim 2,50 m.

In cazul in care cladirile invecinate se vor amplasa la o distanta mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi un studio de insorire care sa confirme respectarea prevederii privind asigurarea insoririi cladirilor destinate locuirii (a incaperilor de locuit din locuintele invecinate), pe o durata de minim o ora si jumătate la solstitiul de iarna.

5. Circulatii, accese, parcaje si garaje.

Circulatii

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unui drum de deservire locala.

Latimea carosabilului cailor de acces in ansamblurile noi de locuinte individuale va fi de min. 3,00 m pentru strazile cu sens unic.

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.

Drumul care deservește parcela studiata va avea sens unic, cu intrare-iesire din strada Alexandru cel Bun, si va fi incadrat in categoria a IV-a – drum de folosinta locala. Latimea partii carosabile este de 2,50 m. Partea pietonala are o latime de 0,50 m si este situata pe partea nordica ce separa circulatia carosabila de lotul vecin cu nr. cadastral 52791 - destinat construirii de locuinte.

Lotul propus construirii dispune de minim un loc de parcare amenajat in interiorul parcelei.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Parcela cu nr. Cadastral 52792 (coproprietate persoane fizice) se propune a fi incadrata in subzone T1-5 si va avea destinatia de drum (coproprietate privata) asimilabil circulatiilor publice. Drumul propus va avea sens unic, cu intrare-iesire din strada Alexandru cel Bun, si prezinta o supralargire pe latura Nordica pentru manevre de circulatie.

Latimea totala a drumului public va fi de 3,00 m, banda de circulatile avand latimea de 2,50 m. Accesul pietonal se va realiza pe trotuarul cu latime de 0,50 m prevazut pe latura de nord.

Drumul coproprietate private prezinta supralargiri si zone de manevra conform plansei de circulatii atasata documentatiei si va fi inscris in cartea funciara conform destinatiei propuse, dupa aprobarea P.U.Z.+R.L.U..

Nota: Drumul prezumtiv care apare in P.U.G. Municipiul Caracal nu este reglementat si nu are o pozitionare exacta. In cazul in care administratia publica locala va dori studierea

posibilitatii de realizare a acestui drum, se va demara procedura de intocmire a unor noi studii de urbanism conform situatiei existente in teren. Constructiile propuse prin prezentul studiu P.U.Z. si regulament local de urbanism vor pastra o retragere de 8,00 m fata de limita posterioara a lotului, distanta de siguranta fata de un posibil drum.

Stationarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Pentru lotul studiat se vor asigura minim 2 locuri de parcare in interiorul parcelei.

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.

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

6. Înălțimea maxima admisibila cladirilor

- înălțimea maxima admisibila la cornișa = +12,00 m, iar înălțimea maxima admisibila la coama = +15,00 metri (P+2).

7. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice programului arhitectural/funcțiunii clădirii. Volumele construite vor fi simple, de factură modernă și se vor armoniza cu peisajul natural.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin conformare volumetrică, materiale utilizate sau paleta cromatică depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele clădirilor vor avea un aspect unitar, fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului și dorințele beneficiarului.

8. 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 pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor.

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran.

În toate cazurile, racordurile și branșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Realizarea de rețele

Beneficiarii sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă:

- alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate, obligatoriu, în interiorul incintei. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție, în baza debitului de ape meteorice calculat.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atât apele care provin de pe acoperiș, cât și cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atât îmbinarea între acestea dar și fața de finisajul aleilor sau platformelor să fie cât mai etans pentru a împiedica infiltrarea apelor).

În toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzător și a respectării pantelor longitudinale și transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de execuție).

În zona acceselor rutiere, datorită unui potențial aport de produse petroliere antrenate de apele meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

Evacuarea deșeurilor

Se va asigura în interiorul incintei un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din drumul public.

Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

REȚELE DE APA

Lotul studiat nu este alimentat cu apă potabilă, dar pe strada Alexandru cel Bun există conducta de apă potabilă aparținând Companiei de Apă Oltenia. În interiorul PUZ-ului în studiu mai pot exista conducte de apă care deservește zona și care nu sunt în exploatare de către Regia de Apă Locală.

Extinderea de rețea de apă și bransamentele se vor executa pe fondurile proprietarilor și cu avizul de specialitate al administratorului rețelei.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, lotul studiat nu este echipat cu rețele de canalizare, pe strada Alexandru cel Bun există rețele de canalizare menajera în sistem unitar. Există posibilitatea de racordare la rețeaua de canalizare existentă în vecinătatea lotului studiat, în zona de est, pe strada Alexandru cel Bun. Beneficiarii vor executa din fonduri proprii lucrările aferente extinderii și bransării la rețeaua de canalizare.

REȚELE ELECTRICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Alexandru cel Bun există rețele electrice aeriene de joasă tensiune care alimentează zona și fața de care noul obiectiv pastrează distanța conform legilor în vigoare.

REȚELE DE GAZE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Alexandru cel Bun există conducte de distribuție gaze naturale reduse presiune, în dreptul obiectivului în studiu, cât și bransamentul postului de reglare măsurare.

REȚELE TELEFONICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Alexandru cel Bun în carosabil se află în funcțiune rețeaua telefonică principală, cu ramificații pe străzile secundare.

3. EVIDENȚIEREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

REȚELE DE APA

Pe Strada Alexandru cel Bun se afla in funcțiune conducte de distribuție apa ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de alimentare cu apa si stingere incendiu in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de alimentare cu apa si hidrantii va fi pozitionata pe aleea de acces cu branșamente si hidranti stradali.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, zona studiata este echipata cu rețele de canalizare. Lotul studiat va beneficia de record la canalizare, pe strada Alexandru cel Bun.

REȚELE ELECTRICE

Pe strada Alexandru cel Bun se afla o retea electrica de joasa tensiune LEA 0,4KV in functiune ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele electrice in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua electrica va fi pozitionata subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru fiecare lot.

REȚELE DE GAZE

Pe strada Alexandru cel Bun se afla o retea de distributie gaze de joasa presiune, in functiune ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de gaze in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de gaze va fi pozitionata subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru lotul studiat.

REȚELE TELEFONICE

In dreptul obiectivului in studiu, pe Strada Alexandru cel Bun in carosabil se afla in funcțiune rețele telefonice .principale, cu ramificații pe străzile secundare .

4. PROPUNERI DE ELIMINAREA A DISFUNCTIONALITATILOR

REȚELE DE APA

Se propune executarea rețelei de alimentare de apa pe aleea de acces, a branșamentului la parcela, precum si amplasarea hidrantilor stradali in baza avizului de amplasament eliberat de Compania de Apa Oltenia. Fata de rețelele de apa stradale din

dreptul amplasamentul studiat pe cheltuiala beneficiarului, noile constructii vor pastra distantele conform Legea 50 /1991 HGR 930/2005 SR 8591/1997 Legea 224/2015 care modifica si completeaza Legea 241/2006. La proiectarea construcțiilor propuse sau devierea rețelelor de apa pe cheltuiala beneficiarului in zonele unde nu se poate pastra distanta, astfel incat sa nu fie afectate rețele de apa existente

Pentru identificarea precisa a traseului rețelelor de apa care nu sunt figurate in aviz si nu sunt preluate de CAO in interiorul limitelor PUZ-lui studiat este necesar a se lua legătură cu aceasta si reprezentantul de zona in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

In cazul existentei in interiorul PUZ-ului de rețele de apa care nu sunt preluate de CAO se vor lua masurile necesare de pastrare ale acestora.

Pentru asigurarea necesarului de debit este necesara menținerea si refuncionalizarea daca va fi cazul.

REȚELE DE CANALIZARE

Se propune asigurarea pentru lotul studiat a unui bransament la rețeaua de canalizare publica a municipiului Caracal.

Pentru identificarea precisa a traseului rețelelor de canalizare in interiorul limitelor PUZ- ul studiat, este necesar a se lua legătură cu CAO si reprezentantul de zona, in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire. Rețeaua de canalizare exista in vecinatatea terenului si se propune extinderea acesteia pe drumul care asigura accesul catre lotul studiat.

REȚELE ELECTRICE

Edificabilul va trebui sa păstreze distantele conform Normativelor in vigoare iar la constructie sa se ia toate masurile pentru a nu fi afectate acestea in speciala cele de incinta. Pentru identificarea precisa a traseului de cabluri este necesar a se lua legătură cu reprezentantul Distribuție Oltenia in vederea asistentei tehnice si parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire. In urma calculului de specialitate, daca este cazul la noile constructii se va rezerva spațiu pentru post trafo, daca nu exista disponibil la rețelele stradale existente sau propuneri de extinderi de bransament electric, lucru care se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare conform unui proiect de specialitate avizat Distribuție Oltenia;

Pentru lotul studiat prin PUZ se va realiza un bransament subteran cu contorizare la rețelele electrice de joasa tensiune existente si cate un bransament in dreptul fiecarui lot, pe cheltuiala beneficiarului.

REȚELE DE GAZE

Executarea noilor conducte de gaze si bransamente se realizeaza pe cheltuiala beneficiarului conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

REȚELE TELEFONICE

In dreptul obiectivului in studiu, pe Strada Alexandru cel Bun in carosabil se afla in funcțiune rețele telefonice principală, cu ramificații pe străzile secundare

5. PROGNOZE/SCENARIU/ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

REȚELE DE APA

Pentru noul obiectiv se va executa un proiect nou de un proiectant de specialitate pentru a se realiza cerințele de debit si presiune de apa. La limita de proprietate a fiecarui lot se va rezerva un spațiu pentru căminul de bransament cu contorizare si de asemenea pe aleea de acces se vor prevedea locuri pentru hidranti.

REȚELE DE CANALIZARE

Pentru fiecare lot se va asigura un spatiu pentru caminul de bransament cu contorizare.

REȚELE ELECTRICE

Pentru noul obiectiv se propune un bransament cu contorizare, la rețele de joasa tensiune existente pe strada Alexandru cel Bun si amplasarea daca este cazul a unui post Trafo in incinta. Noul obiectiv va pastra distantele fata de rețelele electrice existente conform normativelor in vigoare ordin ANRE 49/2007 PE 108/2003 NTE 007/08/00 SR 8591 Legea Energiei Electrice nr 123/2012. si va lua toate masurile de protectie ale acestora conform normativelor in vigoare.

REȚELE DE GAZE

Branșamentul de gaze pentru obiectivul in studiu va fi dimensionat conform normativelor in vigoare de către o firma autorizata in urma unui proiect avizat DISTRIGAZ. Execuția va fi realizata numai de firme autorizate in acest sens.

REȚELE TELEFONICE

Canalizația telefonică se va executa in baza unui proiect de specialitate.

REȚELE NETCITY

Pentru a se mări performanțele este necesară înlocuirea treptată a rețelei clasice cu fibre optice de mare capacitate, acolo unde nu s-a realizat inca.

Noile clădiri se vor putea racorda la rețeaua sus menționată dupa execuția acestora..

NOTA

Toate extinderile de rețele edilitare care deservesc zona studiată se vor face prin sarcina beneficiarilor investiției conform HG525/1996 art. 13 cu adăugiri ulterioare.

Beneficiarul lotului va fi obligat să solicite avize de la regiile detinatoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

9. Spații libere și spații plantate

Vor fi înierbate toate suprafețele care nu sunt betonate sau asfaltate.

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20,00% din suprafața parcelelor.

10. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,20 m. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

SECȚIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

Indicatori pentru parcele destinate locuirii individuale

- P.O.T. maxim = 36,00 %
- C.U.T. maxim = 1,0

T = ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

T1 = SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

T1-5 = SUBZONA DERIVATA DIN T1 – TRANSPORT RUTIER – DRUM

COPROPRIETATE PRIVATA ASIMILABIL CIRCULATIILOR PUBLICE

T1-5 – TRANSPORTUL RUTIER

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: strada de categoria IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- parcaje pentru vizitatori;
- rețele tehnico-edilitare subterane

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUZ;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare;, pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate;
- pentru construcțiile de locuințe, parcela minimă construibilă se recomandă a fi de minim 300 mp, cu un front la stradă de minim 12 metri;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform reglementărilor din UTR adiacent – retragere la 2,5 m fata de aliniament;

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

- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și conform prevederilor UTR Li3-3.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Loturile adiacente circulației create dispun de locuri de parcare în interiorul parcelei.
- În lungul circulației create au fost prevăzute alveole pentru manevre auto și parcare ocazională.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform UTR Li3-3.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform UTR Li3-3

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Se propune extinderea rețelelor publice de canalizare și alimentare cu apă de-a lungul strazii coproprietate private, cu avizul de specialitate al autorităților competente și în baza unui proiect tehnic de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Conform UTR Li3-3.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Conform UTR Li3-3.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se va respecta soluția prevăzută în prezentul P.U.Z.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Se va respecta soluția prevăzută în prezentul P.U.Z.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Împărțirea zonei studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criteriile de omogenitate morfologică și funcțională în vederea unei aplicări corecte și coerente a reglementărilor impuse de RLU. UTR-urile (delimitate și preluate din PUG Mun. Caracal) se conturează după străzi și limite cadastrale care permit conturarea unor funcțiuni predominante. Terenul care a generat PUZ aparține zonei de locuire, fiind încadrat în subzona Li3-3, iar drumul coproprietate privată în subzona T1-5.

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor

Lucrări de construire pe parcelă

Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite C.U. separat.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. și a Regulamentului aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații D.T.A.C. elaborată conform legislației în vigoare.

Conținutul regulamentului

Prezentul regulament este aprobat cu Hotărârea nr..... a Consiliului Local al Municipiului Caracal și cuprinde:

Regulamentul PUZ

Piesele desenate ale PUZ .

Întocmit,
Arh. IONESCU Aurel