

# REGULAMENT PUZ

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

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

Beneficiar : MEDINTU CONSTANTIN TEODOR  
NMEDINTU IONICA CATALINA  
CENTEA IONEL DANIEL

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

Data : 2019

## I. DISPOZIȚII GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

- Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, 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 impotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

### **3.DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI**

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

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

**Investiția este oportună prin completarea necesarului de servicii din zonă.**

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

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

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

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

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

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

### **PENTRU TERENUL CU NR CADASTRAL 51713**

#### **Regimul tehnic:**

S teren = 857.00 mp

Având în vedere ca, parcela, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal:

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

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

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

#### **Folosința actuală a amplasamentului**

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

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

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

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată nu există construcții.

#### **PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

**PUZul urmărește ridicarea interdicției de construire pe parcela**

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

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

#### **Circulații și accese:**

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

#### **Echiparea edilitară:**

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

#### **Prevederi ale P.U.G.:**

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

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

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

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

Recomandări pentru construcțiile existente

Indici privind utilizarea terenului, subzona **LI3**:

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

#### **Utilizări interzise**

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

- curățătorii chimice;
  - depozitare en-gros sau mic-gros;
  - depozitări de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare 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.
- anexe gospodărești**

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Pentru zonele afectate de restructurare reglementările se stabilesc prin PUZ

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Amplasarea cladirii se va face la aliniament sau retras de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile planșei de PL. U2 CONCEPT PROPUȘ – PLAN DE SITUAȚIE

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- se stabilesc prin PUZ

#### **Circulații și accese:**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere

#### **Staționarea 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.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor:**

Înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

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

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

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

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

### **Aspectul exterior al clădirilor**

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

### **Conditii de echipare edilitara:**

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

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

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

### **Spatii libere si spatii plantate:**

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

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

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

### **Împrejmuiri**

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

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

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

### **Bilant teritorial:**

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

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

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

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

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

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

**Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

-nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei

-sud – prop. PAUN DUMITRA

-est – MITU ANA

-vest – NR. CAD. 50984

**Folosința actuală a amplasamentului**

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

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

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

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafata studiată nu exista construcții.

**PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

Se dorește lotizarea terenurilor studiate, in suprafata totala de 3329,00 mp (formate din teren nr. Cad. 53722 in suprafata de 1058 mp si teren nr. Cad 55542 in suprafata de 2271 mp) in 5 loturi cu suprafete de lot 1 - 531.00 mp, lot 2 - 531.00 mp, lot 3 – 615.00, lot 4 - 551.00 mp. Lot 5 – 507.00 mp, pentru construirea a 5 locuinte indivuale cu un regim de inaltime P+1E si suprafata construita de maxim 200.00 mp. Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 7.00m.

**PUZ-ul urmareste ridicarea intredicția de construire pe parcela**

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

Documentația este elaborate si finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

**Circulații si accese:**

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

### **Echiparea edilitară:**

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

### **Prevederi ale P.U.G.:**

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

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale**

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

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

### **Utilizări interzise**

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

### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

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

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maximă admisă), în interiorul careia se amplasează cladirile principale.

Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului<sup>38</sup>; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- clădirile vor fi dispuse de regula izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage față cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri iar fata de cealalta limita (de regula amplasata spre punctul cardinal nefavorabil) retragerea minima va fi de 1,0 m daca nu exista ferestre cu vedere si minim 2,0 m daca sunt ferestre cu vedere;
- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista constructii cu functiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);
- este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

### **Circulatii si accese:**

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

### **Staționarea autovehiculelor**

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

### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:**

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

### **Aspectul exterior al clădirilor**

Reglementari generale orientative pana la elaborarea PUZCP:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; in acest scop catre circulatiile publice vor fi orientate corpuri de birouri si spatii comerciale si de prezentare care se armonizeaza (spre deosebire de hale) cu locuintele majoritare in zona.
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins intre 3/1 si 1/1.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "elegantă";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada.

- Sunt recomandate în general acoperisurile cu pantă (tip sarpanta), cu pantă între 200-450.
- Se interzice utilizarea azbocimentului și tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- Este interzisă utilizarea imitațiilor materialelor tradiționale (imitație de piatră, imitație de țiglă ceramică etc) cu excepția cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

#### **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.

#### **Spații libere și spații plantate:**

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- 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
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

#### **Împrejmuiri**

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

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

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

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

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

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

### **Bilant teritorial PENTRU UN SINGUR LOT:**

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

### **TERENURILE DIN ZONA STUDIATA Li3, devin Li3-2 UNDE:**

#### **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;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- anexe gospodaresti în suprafață de max.100 mp/unitate locativă, clădiri de mici dimensiuni destinate pentru gararea a 1-2 mașini, depozitare casnica (magazii, soproane), bucatarii de vara, adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local) , agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea, de regula parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală.

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni deproductie, 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 scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești altele decât cele de la art.2
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

*Tabelul 4 Condiții minime de constructibilitate în zona de restructurare Li3*

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii.
- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor

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

- distanța minimă între o construcție și o limită de proprietate laterală: este de 1,0 m pe o laterală, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Fața de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m. Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.
- față de cealaltă limită laterală distanța minimă va fi de 3,0 m determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință. Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează la 3,80 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.
- limita posterioară va fi minim 5 m pentru construcțiile principale și 1 m pentru anexele gospodărești.

Toate acestea vor fi corelate cu respectarea OMS nr. 119/2014.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI 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 sau în cazuri stabilite prin PUZ.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA 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.

- 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
- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

-la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitator

- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective;

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

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

- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

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

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

-Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

-Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

-Tratamentul arhitectural al împrejurimilor și al anexelor vizibile dinspre spațiul public va fi corelat cu cel al clădirii (clădirilor) principale situate pe parcelă.

- Este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care creaza o imagine inadecvata locului.
- Sunt interzise mansardele false.
- Este interzisa utilizarea materialelor si finisajelor de interior la exterior.
- Constructiile noi edificate in afara zonei protejate vor avea o arhitectura moderna, specific urbana.
- In cazul interventiilor la constructii existente cu arhitectura traditionala (ca parti sau/si ca detalii arhitecturale) se va pastra pe cat posibil caracterul specific.
- Acoperisurile vor avea de regula pante intre 200 si 450, specifice zonei de campie; pentru constructiile noi de factura moderna se admit acoperisurile tip terasa. Pentru constructiile din zona istorica protejata se admit si acoperisuri cu pante mai mari de 450 justificate prin studiul istoric.
- Planul Urbanistic de Zona Construita Protejata va include reglementari specifice referitoare la aspectul exterior al cladirilor.
- Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate. Pana la intocmirea acestor regulamente speciale se vor utiliza reglementarile prevazute in prezentul regulament.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

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

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- 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 caterase pentru restaurante, cafenele etc.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiuri opace cu inaltimea maxima de 2,20.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30%;

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

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

#### CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZul porneste de la ideea **ridicării interdicției temporare de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv pe parcela proprietate a doamnei Medintu Ionica Catalina și a domnilor Medintu Constantin Teodor și Centea Ionel Daniel.**

Totodată stabilește condițiile de amplasare a construcției în raport cu limitele de proprietate și caile de acces.

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

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

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

