

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF - 55151; CF - 58317; CF - 55150; CF - 58318; CF - 54761, STR. MARTISORULUI, NR. 15A, STR. TRANDAFIRILOR NR: 16, 18; MUN. CARACAL, JUD. OLT.

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF - 55151; CF - 58317; CF - 55150; CF - 58318; CF - 54761, STR. MARTISORULUI, NR. 15A, STR. TRANDAFIRILOR NR: 16, 18; MUN. CARACAL, JUD. OLT.

- BENEFICIAR : POPESCU CRISTIAN - OVIDIU
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 217/2022
- DATA ELABORARII : 2024

### DISPOZIȚII GENERALE ROLUL R.L.U.

#### ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

#### BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

**Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

**Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

**Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicata, cu modificările 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 modificările ulterioare

**Ordonanta de urgenta nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobata prin

**Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare.

**Legea nr.24/2007** a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare

**Legea 114/1996** a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

**Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea 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 modificările ulterioare

**Legea 307/2006** privind aparareaimpotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

### DOMENIUL DE APLICARE

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

Terenurile ce au generat PUZ-ul sunt în suprafață de **7.216,00 mp**, situate în partea de sud-est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Trandafirilor si str. Martisorului**, este format din 5 parcele având numerele cadastrale: **CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT.**

- Nr. Cad. 58318/2022 - 2.968,00 mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru lotizare.
- Nr. Cad. 55150/2022 – 948,00mp categorie de folosinta teren arabil, cale acces catre lotizare.
- Nr. Cad. 55151/2022 - 800,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58317/2022 - 500,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 54761/2022 - 2.000,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.

Imobilele sunt situate in intravilanul muncipiului Caracal, str. Trandafirilor si str. Martisorului si sunt proprietatea beneficiarilor: Popescu Cristian – Ovidiu (reprezentant), Popescu Florentina, Jianu Marin Petru, Mihai Florentina si Mihai Elena, Mirea Razvan Dumitru si Mirea Iuliana Maria. Terenurile sunt libere de sarcini si nu exista constructii supraterane.

*Terenurile care au generat si cele din zona studiata PUZ se afla:*

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenurile se incadreaza in urmatoarea zona functionala Li3 – Locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare.

Totodata, conform PUZ si RLU aferent in vederea realizarii investitiei „Locuinta” pe str. Martisorului nr.5, aprobat prin HCL 179/31.10.2022, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, cuprinde imobile situate in zona Li3-2 (derivata din Li3, cu utilizarile functionale stabilite prin PUG aprobat pentru Li3 si reglementari noi privind distante fata de aliniament, respectiv adancimea benzii de constructibilitate, si limitele terenului stabilite prin RLU aferent PUG in vigoare.)

## **LI3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE**

Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a "anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă". Se pastrează reglementarea din Li3: până la realizarea unei documentati de urbanism se instituie interdicție temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor;

**Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li3-2, sunt:**

**POT maxim = 30 %**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren**

**Rh max = P+2**

**cu acces din**

**T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

**Se propun urmatoarele zone functionale:**

**Pentru terenurile care au generat PUZ:**

- pentru subzona Li2-9 – **Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.** Funcțiune admisa locuinte individuale izolate;
- pentru subzona T1-9 – **Subzona transporturilor rutiere**

*Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:*

- pentru subzona Li3-2: aprobată conform prin HCL 179/31.10.2022 PUZ si RLU în vederea realizării investiției "Locuință" pe str Mărțișorului nr 5
- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a "anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă". Se pastrează reglementarea din Li3: până la realizarea unei documentati de urbanism se instituie interdicție temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor;

### **REGLEMENTARI PROPUSE**

*Pentru terenurile care au generat PUZ:*

**REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru subzona Li2-9 – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.** Funcțiune admisa locuinte individuale izolate.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;

- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuinte cu parti special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spatii verzi amenajate;
- plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere;

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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, agenții de turism.

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic si incomode prin traficul generat.

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

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250mp pentru locuinte cuplate si 300mp pentru locuinte individuale. Un front minim la stradă de 8,00 metri pentru locuinte insiruite, 12 metri pentru locuinte cuplate sau locuinte individuale.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- minim 2,00 de la aliniamentul reglementat de PUZ. În acest sens din axul actual al str. Trandafirilor, aliniamentul reglementat prin acest aviz, este la 7m și din axul actual al str. Mărțișorului, aliniamentul reglementat prin acest aviz, este la 4,5 m.

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

**-retragerea fata de limitele laterale** - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Distanța minima (2.00m, 1.00m) se admite cu conditia retragerii fata de cealalta latura cu minim 3.00m.

**-retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanța intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel puțin 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 dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,00m; distanța se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

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

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:**

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului:

– **Strada Trandafirilor**, in zona terenului ce au generat PUZ, prin PUG MUN. CARACAL aprobat, este prevăzut într-o eventuală modernizare un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m banda pentru ciclisti si 1.50m pietonal pe un sens. În acest sens din axul actual al str. Trandafirilor, aliniamentul reglementat prin acest aviz , este la 7m.

- **Strada Martisorului**, in zona terenului ce au generat PUZ, prin PUG MUN. CARACAL aprobat, este prevăzut într-o eventuală modernizare un profil de un profil de 9.00m care contine 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si 1.50m pietonal pe un sens. În acest sens din axul actual al str. Mărțișorului, aliniamentul reglementat prin acest aviz, este la 4,5 m.

- **subzona T1-9** - Pentru accesul catre lotizarea propusa pe parcela cu nr. cad. 58318 si catre parcelele nr. cad. 58317 si nr. cad. 55151 se propune amenajarea unei circulatii carosabile amplasata pe parcela nr. cad. 55150, **care nu va fi cedata domeniului public**, cu un profil de 6 – 7 m care contine 2 benzi – 5,25 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 0.75 m pietonal pe un sens.

Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris în C.F.) si urbanistic (respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, înscrise într-o documentație PUG/ PUZ aprobata).

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, atat din strada Trandafirilor cat si din strada Martisorului prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-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 circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare capitolul 2.7.1. Parcaje din RLU al Mun. Caracal
- amplasarea de garaje se poate face la parterul, subsolul sau in constructii independente

#### **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2);
- inaltimea maxima la coama: 15,0 m

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

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; - se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al cladirilor al RLU al Mun Caracal.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare disponibile in zona;
- unde nu se poate realiza racordarea in absenta rețelei se propun solutii alternative pana la extinderea rețelei 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 în 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 rețele in subteran

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

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

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 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 - IMPREJMUIREA**

- 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 ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al Mun. Caracal
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al Mun. Caracal

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Indicatori urbanistici, subzona Li 2 – 9**

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 0.9
- Rh max = P+2E
- H max cornisa = +10.00 m
- H max coama = +15.00m

#### **Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ –**

In zona de studiu PUZ nu se propun modificari de reglementari, se mentin reglementarile existente conform HCL 179/31.10.2022 PUZ si RLU în vederea realizării investiției “Locuință” pe str Mărțișorului nr 5, zonă care în CU nr. 212/04.10.2022 era Li3 aferent PUG al Mun. Caracal.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3 - 2 – pentru subzona Li3-2: aprobată conform prin HCL 179/31.10.2022 PUZ si RLU în vederea realizării investiției “Locuință” pe str Mărțișorului nr 5

- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă”. Se pastrează reglementarea din Li3: până la la realizarea unei documentati de urbanism se instituie interdicție temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor;

#### **Obiective SEVESO – nu este cazul**

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

**Amplasarea noilor construcții ce se vor realiza în zona Li2-9 și T1-9 vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C.**

Pe suprafața terenului studiat și implicat a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborării documentației: stații peco sau GPL care să traverseze terenul. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona istorică și nu prezintă vreo construcție monument istoric. Pe terenul nr cad: 54761 se instituie o zonă de protecție pentru rețeaua LEA 110 KV, se propune o zonă de protecție de 37m (18,5m stânga-dreapta).

### Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

#### Disfuncții

- În urma vizitei efectuate la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ printre disfuncționalitățile identificate la nivelul rețelelor edilitare din zona putem enumera lipsa infrastructurii și rețelelor edilitare pe str. Martisorului, și lipsa acestora din proiectele de dezvoltare ale autorității locale. Racordul la rețeaua de apă care se reabilitează pe str. Trandafirilor și canalizare care se extinde pe aceeași stradă se poate face cu dificultate către parcelele care au acces la strada Martisorului. Totodată, rețeaua de gaze nu se găsește nici pe Trandafirilor, nici pe Martisorului.
- În urma analizei traficului existent și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat următoarele disfuncțiuni ale rețelei de străzi din zona studiată.
  - Strada Trandafirilor și str. Martisorului au un profil transversal variabil.
  - Strada Trandafirilor și str. Martisorului nu sunt asfaltate, nu au amenajate piste de bicicliști și/sau spațiu verde.

#### Soluții propuse

- În vederea realizării de locuințe individuale izolate, se vor respecta prevederile menționate în capitolele anterioare, normativele și avizele aferente PUZ-ului și ale etapelor următoare – autorizației de construire. Se propun soluții alternative pentru gaze și anume energia electrică și combustibili fosili. În ce privește apa și canalizarea, dacă nu se va ajunge la un acord cu privire la traseul de prelungire a rețelei edilitare, se va opta pentru soluții alternative precum: put forat, fosa septică sau bazin vidanjabil.
- Se propune cale de acces care asigură accesul la cele două locuri existente și spre lotizarea propusă.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

