

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII : PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- BENEFICIAR : CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA
- NR. PROIECT : 61
- DATA ELABORARII : 2024

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare

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

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

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

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

Imobilele reglementate sunt situate în intravilanul mun. Caracal pe str. strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, în suprafața totală de 17500.00 mp și este proprietatea doamnei Cepoi Paula conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58212 și a doamnei Prodan Mihaela conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57954

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, imobilele sunt situate în următoarele zone funcționale:

Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Plansei U2 – Reglementari Urbanistice este în suprafața totală de 36912.00 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

A. Imobilele ce au generat PUZ :

- **Loturi 2-26 vor constitui Li2-8 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** – situată în subzonă Li2– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - în vederea realizării investiției LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M
- **Lot 1 și lot 27 - IS2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE** (derivată din IS2 – subzonă serviciilor comerciale stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr.3/20140 pentru realizarea serviciilor comerciale (cu medie și redusă deservire), servicii profesionale și activități manufacturiere, unități pentru sănătate și servicii sociale, unități de învățământ, unități de cultură, agrement, spații închise destinate destinderii/sportului, spații plantate, scuaruri, parcaje publice, spații pietonale libere, pe minim 875 mp din suprafața totală.
- **Terenul destinat circulațiilor și accesurilor - T1-3** subzonă derivată din T1; utilizări funcționale dominante conform prevederilor PUG; se instituie servitute non-aedificandi;

B.Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ :

- **Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform PUZ și RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022**

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2-8 – pentru loturile 2-26 care au generat PUZ

Li-8 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – situata in subzon Li2– **SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** - in vederea realizarii investiei LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente
- **locuințe individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti/garaje cu Sd totala maxim 100mp/unitate locativa, care nu produc murdarie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), 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;

- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 15.00m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 400.00 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea va fi de minim 3.00 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ si generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Martisorului

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

se poate construi în regim izolat/cuplat, astfel:

-Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și **o limită de proprietate I (nord) este de 2,00 m**, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate;

-H/2, dar minim 2.0 m față de cealaltă limită a terenului (sud) – distanța se va majora la minim 3.00 m pentru a asigura staționarea autovehiculelor în incintă sau minim 3.80 m dacă este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;

-H/2, dar minim 2.00m față de limita posterioară.

-se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; distanțele față de limitele terenului se vor justifica prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază că distanța între clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea cerințelor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

-pentru anexele gospodărești se admite amplasarea la minim 1.00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare - Se vor respecta: cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

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

- Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, 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, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

- accesurile auto și pietonale se vor asigura din drumul propus (T1-3), reglementat prin PUZ - drum de utilitate private deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

Pentru loturile 13 și 14 accesul se poate realiza și/sau din str. Martisorului.

Fiecare parcelă va avea asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m 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.

Conform PUG aprobat al municipiului Caracal, modernizarea circulației prevede: realizarea unui profil stradal pentru str. Trandafirilor de categoria III.5b de 14 m (carosabil de 7 m cu o bandă de circulație pe sens

2X1.5 m banda ciclisti si 2x1.5 m pietonal) si un profil stradal pentru str. Martisorului de categoria III.1. de 9.00 m (carosabil 6.00 m cu 1 banda de circulatie pe sens si 2 x 1.5 m pietonal); reglementarile PUZ vor prelua si avea in vedere realinierea parcelelor generate de modernizarea circulatiilor stabilite prin PUG aprobat. Suprafetele de teren destinate expropriarii pentru cauza de utilitate publica vor fi indicate prin PUZ si stabilite cu exactitate prin planul/proiectul de modernizarea a circulatiilor publice.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice sau un drum deschis circulației publicului, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public sau un drum deschis circulației publicului; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;*

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 constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp

-cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp.

-La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH max. propus= P+2E+1ER; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
-este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice care creaza o imagine inadecvata locului.

-sunt interzise mansardele false.

- este interzisa utilizarea materialelor si finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - 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 pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ bransarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Pana la realizarea/extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta solutii individuale locale, cu asigurarea posibilitatilor de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igienă și sanatare publica, în baza avizelor Agentiei pentru Protectia Mediului și Agentiei Nationale Apele Romane.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

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

-Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

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

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

Indicatori urbanistici, subzona Li2-8

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 0.9 mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E+1ER
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

Cladirile de pe colt pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15.00 m de la intersecția aliniamentelor.

REGLEMENTARI, conform PUZ IS2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE pentru loturile 1 si 27

Subzona IS2-3 - Subzona serviciilor comerciale si functiunilor adiacente locuirii. Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2E+1ER niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat). Pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului de tipul: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.) sau echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spatii comerciale, cofetarii cu capacitate redusa de servire
- echipamente publice necesare cartierului: afterschool, cabinete medicale, farmacie, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, alte amenajari destinate sportului)
- parcaje publice;
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, posturi trafo, etc.,
- spatii inchise destinate sportului
- parcaje
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- parcela este considerata construibila daca are un front la strada de minim 8.00 m.
- suprafata minima a parcelei 400 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea fata de aliniament va fi de minim 3.00 m (dar nu mai putin de jumatate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta intre aliniamente); pentru constructiile de invatamant (cu exceptia activitatilor conexe - spatii comerciale, cantine, etc care se pot amplasa la aliniament) si cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni se vor asigura retrageri de la aliniament cu minim 6.00 m.

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

- se va asigura intre constructii invecinate distante minime egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; reducerea distantei fata de limita terenului se poate face pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime dar minim 1.00m /2.00m fata de limitele de proprietate - laterala si/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de insorire prevazute in Normele aprobate prin Ord. MS

119/2014 pentru functiuni protejate ; in cazul incintelor la care, datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor distanta se majoreaza la minim 3.80m.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

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

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanta poate fi redusa prin studiu de insorire pana la inaltimea constructiei celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;

- in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

Accesurile auto si pietonale se vor asigura din str. Trandafirilor si/sau din drumul propus (T1-3)

Pentru fiecare parcela se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct. Accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati si cu dificultati de deplasare.

- **Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor:** Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice sau un drum deschis circulației publicului, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public sau un drum deschis circulației publicului; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locuri de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situat la o distanta de maxim 250 m.

Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spatii de parcare specifice functiunilor propuse si potrivit normelor specifice:

-Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp

-La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.

-Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 75 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

-La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

-Pentru constructii de invatamant

- gradinite - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

-Pentru constructii de sanatare

- crese - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- cabinete medicale individuale - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

-Pentru constructii sportive

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

-Pentru constructii si amenajari de agrement

-cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane

-pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare. Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 m inaltime.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- RH max. propus= $P+2E+3ER$; H max. cornişă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiţionat ca înălţimea clădirilor în planul faţadei să nu depăşească distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul clădirilor va fi tine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

-aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţa" şi "eleganţa";

-Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale

-In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale

- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.

- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe baza unor studii şi avize suplimentare .

ARTICOLUL 12 - 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 deșeurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente si realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea marirea capacitatii rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija si cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Pana la realizarea/extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta solutii individuale locale, cu asigurarea posibilitatilor de racordare la viitoarele rețele publice si cu conditia respectarii normelor de igiena si sanatate publica, in baza avizelor Agentiei pentru Protectia Mediului si Agentiei Nationale Apele Romane.

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ bransarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza in subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta din suprafata incintei: minim 5% pentru constructii comerciale, minim 15% pentru constructii sportive, minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% pentru crese, minim 15% pentru afterschool/ 15% pentru alte categorii de constructii pentru sanatate, minim 10% pentru constructii culturale, minim 25% pentru constructii si amenajari de agreement; pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice 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; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzand un soclu opac de 0.30 m și o parte transparenta dublata eventual de gard viu

- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m
- 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, cafelele etc.
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima de 2.00m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona M1c pentru parcela destinata exclusiv serviciilor (comert si depozitare)

- POT maxim = 60%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 1.50mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E+1ER
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

Cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15.00 m de la intersectia aliniamentelor. Regimul de inaltime cuprinde implicit suboluri, demisoluri, mansarde cu respectarea Hmax coama/streasina. Nu se admit depasirea inaltimei maxime reglementate pe fatada orientata spre strada.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1-3

Drum de utilitate privata, deschis circulatiei publice, va asigura accesul catre parcelele ce urmeaza a se dezmembra

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- circulație pietonală și carosabilă;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- parcaje;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- piste de biciclete;
- fâșii plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

– Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- drum de utilitate privata, deschis circulatiei publicului, este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. In cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejuririle transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejuririle la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejuririle opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejuririlor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parceleisau vor fi glisante în planul împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona T1-3

- POT maxim = 20%;
- CUT maxim = 0.5

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE. (Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ)

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 CONDITIONARI

- 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 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 scărilor etc.;
- curățătorii chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 si colectarea acestora.
- anexe gospodărești altele decat cele de la art.2
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 12.00 m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 300.00 mp.
- Raport intre inaltimea si adancimea parcelei cel putin egal maxim 1/5

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile 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; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

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

-Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară; Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție: cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe imita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară. În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrace față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi: față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/ locurilor de parcare); față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 m (măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie;

distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. Retragerie minimale înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

-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 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: *cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.*

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egala 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 SI 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;

- acces carosabil la drumurile publice de minim 3.50 m (minim 3.80 m în cazul funcțiunilor pentru care legislația în vigoare stabilește necesitatea asigurării mijloacelor de stingere a incendiului în incintă) în mod direct, prin servitute de trecere (pentru grupuri de mai puțin de 4 locuințe individuale) sau străzi private (drumuri în proprietate) – caz în care intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;*

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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

- Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp - **cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp**

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:

- 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

- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand 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 descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea 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;
-este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice care creaza o imagine inadecvata locului.

-sunt interzise mansardele false.

- este interzisa utilizarea materialelor si finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - 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 pluvială;

-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

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza in subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

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 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 - ÎMPREJMUIREA

-dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle 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. Împrejuririle 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 împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

-porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- 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 transparentă dublată 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.

- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limitelaterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejuriri

- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejuririlor adiacente(cu functiune similara) fara a depasi înălțimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejuriri

Indicatori urbanistici, subzona Li3-2

- POT maxim = 30%;

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

- Rh max = P+2

- H max cornisa = 10.00 m

- H max coama = 15.00m

