

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PUZ – IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC
Str. Lotrului nr. 26 mun. Caracal, jud Olt,

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC
- BENEFICIAR : **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **93**
- DATA ELABORARII : **2023**

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr.24/2007 a spațiilor 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 împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și 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.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de 1426.00 mp, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Lotrului și este proprietatea beneficiarului Constantin Ilie Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53792

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, imobilul este situat în următoarea zonă funcțională:

Li2a– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Plansei U2 – Reglementări Urbanistice, este în suprafața totală de 28686.00 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

A. Pentru terenul ce a generat PUZ

Li2a-1– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investiție IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.

Definiție termeni 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,

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicină de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

Subzona constituita, situata intr-un context arhitectural si urbanistic valoros (zona protejata cu incidenta relativ mare de monumente SIR 1,2,3,5,6), formata din ansambluri preponderent rezidentiale de locuinte individuale cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri cu caracter urban în parcelar in general structurat si adecvat locuirii urbane.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuinte individuale în regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, cabinete medicina de familie, cabinete de specialitate, spatii pentru spectacole, expozitii, invatamant privat de toate gradele
- sedii ale unor fundatii si ONG-uri
- societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII

- Se admite desfiintarea corpurilor de cladire parazite si fara valoare ambientala din afara incintelor monumentelor clasificate.
- Se admite desfiintarea constructiilor lipsite de valoare arhitecturala sau istorica;
- In scopul modernizarii echiparii sanitare a locuintelor se permite extinderea suprafetei construite a locuintelor existente spre zona posterioara, cu maxim 12 mp pentru amenajarea de bai, wc-uri.
- locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 1,00 mp se admit numai pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; in cazul in care suprafata acestora se situeaza intre 200 si 2000 mp ACD si atrag maxim 20 autoturisme simultan, reglementarile se stabilesc prin PUZ; restrictia privind orarul nu se aplica in cazul in care in imediata vecinatate (dreapta – stanga – vis-a-vis nu sunt amplasate locuinte)
- detalierea reglementarilor pentru mai mult de 3 locuinte individuale se va realiza obligatoriu baza unei documentatii de urbanism- PUZ aprobata in conditiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2

-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;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare 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

-orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

-dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcelarului)

-front minim pentru locuințe izolate - 12.00 m;

-Raport între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin egal maxim 1/5

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- la minim 5.00m față de aliniamentul reglementat prin PUG/generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Lotrului.

- zona grădinii de fatadă este zona non-aedificandi;

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

-retragerea față de limitele laterale sud - minim 2.00m

-retragerea față de limitele laterale nord - minim 3.00m

-retragerea față de limita posterioară - minim 5.00 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe cu o suprafață construită de maxim 100 mp.

În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministerului sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgeaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 1.00 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă.

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

- între fatadele 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 fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

În zona funcțională Li2a-1 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va face direct din strada Lotrului, drum de categoria III.5.b

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.

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

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

- regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansard, cu condiția respectării H max coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care creează o imagine inadecvată locului.

- sunt interzise mansardele false.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

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

- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+1E+M) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

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

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

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau

