

REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

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

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

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

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
- Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean Olt, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Ianca;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.PA.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului indicativ GM 011-2000, octombrie 2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul MILPAT nr.21/N/10.04.2000;
- Legea nr 69/1991 privind administrația publică locală;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar, modificată și completată;

- Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației;
- Legea nr 33/1994 privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 a Codului Silvic;
- HG nr.801/1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement;
- Legea nr 137 /1995 privind protecția mediului;
- Norme de igienă și recomandările privind modul de viață al populației, aprobate prin Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997;
- Legea nr 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- HG nr.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

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

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.

3.4. U.T.R.- ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe terenuri aflate în domeniul privat al persoanelor fizice, respectiv SC COBRALI 2000 SRL și SC PARC SA. Amplasamentul analizat este situat în teritoriul intravilan al localității, încadrându-se în categoria de teren „curți-construcții” în suprafața de 2.759,00 mp conform actelor.

Terenul studiat face parte din subzona ZC 6 – zona centrala adiacenta Cerganesti. In aria studiată se propun functiuni de servicii: alimentatie publica, sala spectacole, expozitii, festivitati, amenajare parcare etc.

Prin temă, beneficiarul solicită realizarea de noi investitii, precum și obținerea de reglementări urbanistice în vederea pastrării zonei de servicii, dar și obtinerii de noi reglementari pentru infiintarea de servicii, care sa nu intre in conflict cu zonele din vecinatatea loturilor studiate – CREAREA INFRASTRUCTURII GENERALE SI SPECIFICE ACTIVITAȚILOR MIXTE CE CUPRIND FUNCTIUNI DE SERVICII.

Terenul pe care se va realiza investitia are suprafata totala de 4.697,00 mp. format din 5 parcele de teren cu urmatoarele suprafete si constructii:

1. Teren cu suprafata de 1272,00 mp. pe care este sunt constructii existente cu functiunea de hotel pentru care s-a obtinut un certificat de urbanism pentru amenajare spatii de cazare. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform Decizie privind transmitere teren nr 177/02.06.1977 si Certificat de proprietate M10 nr. 0948 si extras de Carte Funciara nr 51786.
2. Teren cu suprafata de 584,00 mp. pe care sunt realizate constructii (spatii anexa ale Hotelului) si care va fi supus unui certificat de urbanism pentru amenajarea unei terase acoperite ce va deservi hotelul. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vanzare cumparare anexat.
3. Teren cu suprafata de 229,00 mp. pe care nu sunt realizate constructii. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vanzare cumparare anexat.
4. Teren cu suprafata de 1454,00 mp., teren pentru care se solicita prezentul Certificat de Urbanism si pe care se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1556/26.06.2018 si extras de Carte Funciara nr 55289..
5. Teren cu suprafata de 721,00 mp., liber de constructii si pentru care se va solicita un alt certificat de urbanism pentru amenajarea unei parcare ce va deservi constructia propusa. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1615/03.07.2018 si extras de Carte Funciara nr 55250.

6. Teren cu suprafata de 437,00 mp. ce va avea destinatia de servitute pentru accesul auto la celelalte terenuri si parcare auto. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform extras de Carte Funciara nr 55297.

Toate cele 5 terenuri si constructiile aferente vor forma un ansamblu de constructii si functiuni pentru alimentatie publica si spatii de cazare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor spre a evita prejudicierea terenurilor agricole.
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Prin autorizația de construire, terenurile din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- 4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate.
- 4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate. În aceste zone se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

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

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

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

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul;
- 5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

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

- 5.3. Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- 5.4. Asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.Z.
- 5.5. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Schimbarea destinației unor terenuri din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este interzisă.
- 5.6. Construibilitatea terenului:

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. a fost impartit intr-o singura unitate teritoriala, U.T.R. ZCp6 (zona centrala protejata adiacenta Cerganesti, zona istorica protejata a fostei mahalale Cerganesti a parohiei Sf. Vasile).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament:

- Cladirile ce se vor executa trebuie sa asigure insorirea, iluminatul natural, perceperea vizuala a mediului ambiant;
- Cladirile vor fi amplasate incat sa nu se umbreasca reciproc si sa permita vizibilitatea boltii ceresti din interiorul cladirilor;
- Se propune respectarea principiului ca distanța dintre clădiri să fie mai mare sau cel mult egală cu înălțimea clădirii care umbrește.
- Pentru iluminarea naturala a spatiilor interioare, cladirile vor fi amplasate cu ferestrele functiunilor caracteristice catre punctele cardinale ce confera cea mai intensa si de durata insorire.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice:

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b. parcaje, garaje și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- c. conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

6.2.2. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.2.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de servicii este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.2.4. În sensul prezentului Regulament prin funcțiuni de servicii se înțelege: spații de alimentatie publica, echipamente de interes public, sala spectacole, expozitii, festivitati, servicii comerciale, parcare.

6.3. Amplasarea față de aliniament:

- 6.3.1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Aliniamentul va fi stabilit după executarea drumului de acces cu lucrările aferente (rigole, trotuare,

pista de cicloturism, ziduri de sprijin, parapete) ca limită dintre zona drumului și zonele funcționale.

6.3.2. Aliniamentul construcțiilor fata de strada Piata Victoriei va fi în concordanță cu aliniamentul existent al construcțiilor învecinate – se va păstra aliniamentul dominant al zonei.

6.3.3. Se pot amplasa pe limita de hotar construcțiile noi, fata de limitele de vest, nord și sud, cu acceptul exprimat în forma autentică al vecinilor, dar fara a avea ferestre catre acestia. Construcțiile se vor realiza astfel încat apele provenind de la ploii să nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.

6.3.4. Dacă distanța este mai mică de 2,00 m se pot amplasa cladiri și goluri de fatada numai cu acceptul vecinului direct afectat, exprimat în forma autentică, cu avizul ISU și al Direcției de Sanatate Publică.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile:

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

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

7.2. Accese pietonale:

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Realizarea de rețele edilitare:

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

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

8.1.3. Echiparea edilitară a parcelei:

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

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă
 - branșament direct din rețeaua publică;
 - cămin de branșament și apometru;
- Canalizarea menajeră
 - fosa septica ecologica vidanjabila periodic;
- Telefoane

- branșament la rețea;
- Alimentare cu energie electrică
- racord la rețeaua publică;
- firidă de branșament și contor măsurare consum;
- Alimentare cu gaze naturale – nu este cazul

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

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

8.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

8.2.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.2.3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

9.1. Parcelarea:

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție mediului.

9.1.2. Pentru obiectivele de interes public nu se va face o parcelare strictă.

9.1.3. Edificabilul parcelei:

Alinierile obligatorii ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea**, cu respectarea POT admis.

În cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse, în scopul construirii unei clădiri cu altă funcțiune, amplasarea și conformarea se vor stabili prin PUD, pe parcela rezultată din comasare;

În cazul dezmembrării unei parcele propuse, în două sau mai multe parcele noi, se va întocmi PUD pentru stabilirea reglementărilor specifice pentru fiecare parcelă rezultată.

9.1.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) – pentru alte categorii de funcțiuni, altele decât locuinte, se recomanda ca parcelele care au suprafete mai mici de 400,00 mp si un front stradal de minim 10,00 m sa poata fi construibile daca fac parte dintr-un ansamblu arhitectural si functioneaza impreuna cu acesta.

9.1.5. Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) Instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) Clădiri anexe (anexe gospodărești definite în Anexa 2 din Legea nr.453/2001 pentru mediul urban), garaje, sere, piscine, pavilioane de grădină, anexe gospodărești nepoluante;
- c) Amenajări de agrement; terase neacoperite, pergole, bazine pentru fântâni decorative, mobilier fix de grădină;
- d) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- e) Spații plantate de agrement;
- f) Împrejmirile parcelei.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute în Regulament; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

Clădirile care se vor construi în zona vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a acesteia; în acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si vor armoniza cu cladirile invecinate.
- se interzice folosirea de elemente decorative de tip balustri, colonite sau similar.
- realizarea unei arhitecturi moderne și de bună calitate pentru construcțiile cu regim mare de înălțime (proporții, articulări de volume, adaptări sisteme de învelitoare la regimul de înălțime înalt, suprafețe mari vitrate la spații comerciale și servicii);

- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- culorile fatadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate, culori de contrast doar pentru accentuarea unor volume, etc;
- **se interzic culorile vii**, violente, de tipul: galben, roșu, roz, verde, albastru, etc, folosindu-se culorile diluate.

9.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto in incinta al utilitatelor de stins incendiul, salvarilor si utilitatelor de gospodarie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite si pante maximale.
- Accesul autovehiculelor in spatiile de parcare
- Accesul carosabil si pietonal la obiectivele si amenajarile exterioare propuse.

9.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Echiparea edilitara va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.

10. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurii

10.1. Parcaje:

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

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

Toate construcțiile vor avea garaje. Garajul va fi integrat în clădire, sau se poate realiza într-o construcție alipită clădirii într-un corp mai jos, construit obligatoriu în edificabilul parcelei.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

10.2. Spații publice:

În amenajarea propusă sunt prevăzute spații publice pentru:

- Circulația autoturismelor și a vehiculelor pentru intervenții și servicii pe strazile care străbat zona și care deservește aleile carosabile laterale (lățimi 6,00 m);
- Circulația pietonilor pe trotuare cu lățimea de 1,00 m ;
- Spații plantate publice și plantații de aliniament;
- Iluminat stradal;
- Mobilier urban;
- Instalații și echipamente edilitare stradale;

10.3. Relația parcelei cu spațiul public:

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

Racordurile și branșamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate.

Accesele carosabile și pietonale din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă.

Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:

- Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
- Firme și reclame;
- Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratarea lor unitară).

10.4. Spații verzi și plantate:

10.4.1.. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi: terase neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină, pergole, bazine pentru fântâni decorative.

10.5. Împrejmuiri

10.5.1. În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

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

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

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

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

Împrejmuirea spre domeniul public (de față) se va trata unitar astfel:

- împrejmuirile către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața împrejmuirilor pe fiecare aliniament;

- înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,00 m;

- soclul poate fi opac cu înălțime maximă de 0,60 m cu panouri transparente, din lemn sau fier forjat, cu stalpi placati cu caramida sau piatra de munte, naturala, sau pot fi din metal sau lemn, și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale;

- împrejmuirile între proprietăți pot fi opace, cu o înălțime maximă de 2,20m.

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

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

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

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

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

ZCp6 = ZONA CENTRALĂ adiacenta Cerganesti

- Zona istorică protejată a fostei mahalale Cergănești a parohiei Sf. Vasile - este situată în centrul mun. Caracal și se învecinează în partea de N cu V1 - parcul Poroișanu și V2 – Piața Victoriei, la E cu ZC5 (str.Marului);

- are în componența imobile situate de o parte și de alta a str.B.P.Hasdeu, str. A Muresanu, str Ghe. Doja, str. Craiovei și P-ta Victoriei și latura de vest a str.Marului.

- cuprinde monumente aflate în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri cu valoare ambientală (SIR 8 potrivit studiului istoric)

- include o parte a unui ansamblu urban (clasificat eronat ca monument); potrivit studiului istoric se propune declasarea acestuia pentru lipsa unei coerențe care să justifice regimul de protecție ca MI pentru toate imobilele;
- Zona include monumentele clasificate și zonele lor de protecție, stabilite de regula pe limitele parcelelor adiacente, potrivit studiului istoric, ce este inclus în PUG;
- Zona a construcțiilor de maxim P+1-2 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiune dominantă locuirea, dar incluzând un număr de servicii de interes public.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZCp6 = ZONA CENTRALĂ ADIACENTA CERGANESTI

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

- se admite repararea, extinderea și supraetajarea construcțiilor existente cu avizul comisiei zonale de monumente istorice;
 - se admit conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor pe baza studiilor istorice și cu avizul comisiei zonale de monumente istorice.
 - se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

Utilizări interzise

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.; - curățătorii chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile; - platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora. - anexe gospodărești.

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

1. Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) – pentru alte categorii de funcțiuni, altele decât locuințe, se recomandă ca parcelele care au suprafete mai mici de

400,00 mp și un front stradal de minim 10,00 m să poată fi construite dacă fac parte dintr-un ansamblu arhitectural și funcționează împreună cu acesta.

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de constructibilitate a parcelelor și anume:

Pentru parcelele care nu sunt situate în zona de penetrare a drumurilor necesare reparării:

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii.

Pentru zonele afectate de restructurare reglementările se stabilesc prin PUZ.

2. Orientarea clădirilor față de punctele cardinale

Se vor respecta condițiile și recomandările din Regulamentul General de Urbanism.

- orientarea clădirilor va asigura însoțirea minimă de 1h ½, a încăperilor utilizate la solstițiul de iarnă.

3. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul construcțiilor față de strada Piața Victoriei va fi în concordanță cu aliniamentul existent al construcțiilor învecinate – se va păstra aliniamentul dominant al zonei.

În zonele cu teren accidentat și cu vegetație valoroasă se admit amplasamente peisagere, pentru valorificarea cadrului natural.

4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retragerea față de limitele laterale va ține cont de tipul de clădire: izolat, cuplat sau înșiruit.

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Se pot amplasa pe limita de hotar construcțiile noi, față de limitele de vest, nord și sud, cu acceptul exprimat în forma autentică al vecinilor, dar fără a avea ferestre către aceștia. Construcțiile se vor realiza astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Dacă distanța este mai mică de 2,00 m se pot amplasa clădiri și goluri de fatadă numai cu acceptul vecinului direct afectat, exprimat în forma autentică.

- **Retragerea** față de limita posterioară a proprietății: pentru locuințe, construcțiile se pot amplasa până pe limita proprietății, cu acceptul vecinilor, în vederea cuplării cu altă construcție vecină, iar pentru celelalte funcțiuni în raport de accesul carosabil de aprovizionare care se pot realiza în spatele parcelei

5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care una din construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală, distanța minimă dintre clădiri va fi înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În cazul în care niciuna dintre clădiri nu are funcțiune cu prescripții specifice de însoțire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m, excepție făcând însă clădirile propuse pe mai multe parcele care constituie un ansamblu.

6. Circulații, accese, parcaje și garaje.

Accesul carosabil la loturi

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,20m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinătăți.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,2 m și o înălțime de 4,20 m. De asemenea, în cazul fronturilor mai lungi de 30,00 m se vor realiza pasaje de acces pentru mașinile de intervenție incendiu.

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

Parcaje și garaje

Pentru construcțiile de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează: câte un loc de parcare la fiecare locuința unifamilială cu lot propriu;

Prin retragerea construcțiilor cu 5,60m de la aliniament se creează un loc de parcare în față.

Garajele vor fi amplasate la demisolul sau parterul clădirilor de locuit, adosate acestora, sau în construcții independente, în spatele construcțiilor principale.

Stationarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice sau în parcarile publice special amenajate.

7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime reglementat este S + P + 2.

Înălțimea maximă la cornișă-streașină

S + P + 2 - 10,00 m

Înălțimea maximă la coama: 15,00 m

Notă:

- nu sunt admise mansardele false
- mansarda se va constitui prin amenajarea podului, având o suprafață maximă admisă de 0,70 din aria construită.

8. Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea arhitectura generală a zonei, pentru crearea unei coerențe stilistice.

Clădirile care se vor construi în zona vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a acesteia. În acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și vor armoniza cu clădirile învecinate.
- se interzice folosirea de elemente decorative de tip balustri, colonite sau similar.
- Culoarea învelitorii va fi în nuanțe de brun, brun roscat, maro închis, cărămiziu (derivate din acestea).
- Se interzice folosirea învelitorii din plăci de Azbociment.
- Fațadele vor fi finisate în vopsele lavabile, tencuieli decorative, placaje din piatră naturală sau artificial.

- Culorile fațadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate, pentru contrast, accentuarea unor volume se vor folosi placari de piatra, caramida sau lemn.
- Se interzic culorile vii, violente, de tipul: galben, roșu, roz, verde,albastru,etc.
- Acoperișurile vor fi realizate în ape simple, pentru realizarea unor volume corecte corelate cu inaltimea pentru aceste construcții. Pentru constructiile modern se admit acoperisuri de tip terasa.

Având în vedere importanța realizării unui stil arhitectural valoros, se va urmări ca proiectarea de arhitectură să fie realizată de persoane autorizate conform Legii nr.184 Legea exercitării meseriei de arhitect, lege care reglementează competențele de proiectare.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului și dorințele beneficiarului.

9. Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice.

În zonele în care nu există rețele edilitare, beneficiarii pot să realizeze extinderi ale celor existente, pe cheltuiala lor, urmând a fi despăgubiți de administratorii de rețele care le vor prelua.

În cazul în care nu există posibilitatea de racord la rețele existente, pentru apă pot fi folosite puțuri individuale de adâncime, iar pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi folosite sisteme locale de epurare, bazine vidanjabile sau tancuri septice.

Evacuarea apelor meteorice se va realiza prin rigole deschise sau evacuare la canalizare.

Modul de evacuare a apelor pluviale de pe parcelă va fi evidențiat la Autorizatia de Construire.

Branșamentele electrice sau telefonice se vor realiza îngropat sau montate pe stâlpi din beton.

10. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim 15%.

Se vor proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii important existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. In cazul taierii acestora se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere.

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

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- grădini de agreement
- plantații de arbori sau pomi fructiferi –un arbore la 30mp.
- plantarea se va face conform Codului civil, cu distanța față de limita de proprietate de 3,00m.

Vor fi create platforme gospodărești pentru amplasare pubele de gunoi.

Pentru dotările în clădiri independente dimensionarea suprafețelor verzi se va face conform RGU Anexa 6.

11. Imprejmuiri

Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 1,60m, cu un soclu opac de max. 0,60cm și panouri transparente din lemn sau fier forjat cu stalpi placati cu caramida sau piatra de munte, sau naturala, pot fi dublate de garduri vii, și trebuie să permită scurgerea apelor pluviale.

Împrejmuirile între proprietăți, la partea posterioară și la limitele dintre curțile ce cuprind spațiile de parcare și curțile,vor avea max. 2,20m înălțime și vor fi opace: din lemn sau zid.

SECȚIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

Indicatori pentru parcele destinate serviciilor (ZCp6 – pentru nr. cadastrale 55300, 55298, 55250)

- P.O.T. maxim = 75,00 %

- C.U.T. maxim = 1,5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Împărțirea zonei geografice studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criteriile de omogenitate morfologică și funcțională în vederea unei aplicări corecte și coerente a reglementărilor impuse de RLU. UTR-urile se conturează după străzi și limite cadastrale care permit conturarea unor funcțiuni predominante. Terenurile studiate sunt încadrate în ZC6 – zona centrala adiacenta Cerganesti care alcătuiește teritoriul de aplicare a PUZ prezent.

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii se face după scoaterea terenului din circuitul agricol, în conformitate cu prevederile Legii nr.50 /1991 republicată, modificată și completată în 2005.

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

Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor

Lucrări de construire pe parcelă

Lucrări pentru utilități

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

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

Conținutul regulamentului

Regulamentul PUZ

Piese desenate ale PUZ .

Întocmit,
Arh. IONESCU Aurel

Arh. GHIDANAC Cristina