

VARIANTA 1. cand proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC Caracal este de acord cu realizarea drumurilor

I. DISPOZIȚII GENERALE

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.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cuprins între strada Craiovei (nord), str. Miron Costin (est), Gheroghe Doja (sud-est), str. Decebal (sud), și str. Elena Doamna (vest), teren cu o suprafață totală de 28.4159,98mp, situat pe teritoriul municipiului Caracal, în partea de vest a teritoriului intravilan.

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, republicată.

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.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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.

Zonificarea funcțională propusă prin *P.U.Z.* va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

LI 3 - LOCUINȚE INDIVIDUALE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

Aria situată în zona de restructurare, în partea de vest a orașului (strada Craiovei -nord, str. Miron Costin - est, Gheroghe Doja - sud-est, str. Decebal - sud, și str. Elena Doamna - vest. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ - elaborat pentru fiecare cvartal delimitat de străzile existente - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuință, dotările aferente necesare și celelalte reglementări.

Până la realizarea documentației de urbanism se instituie interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv la o adancime mai mare de **50 m** de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces în interiorul cvartalelor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- grădinițe, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime)

- spații pentru îngrijire personală (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime);
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se stabilesc prin PUZ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

ARTICOLUL 4 – ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatica etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

ARTICOLUL 5 – ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

ARTICOLUL 6 –EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

ARTICOLUL 7 –EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Locuirea este permisă în zone neexpuse la riscuri Tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare măsurare etc.).

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (la cornișă).

Excepție fac cazurile în care clădirile nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.

Condițiile minime de construibilitate în subzona studiată prin P.U.Z sunt:

- a) front stradal minim: înșiruite – 8 m, cuplate, izolate -12 m

- b) suprafața teren minimă: înșiruite-200 mp; cuplate-250mp; izolate-300 mp
- c) raportul între lățimea și adâncimea parcelei cel puțin egal maxim 1/5
- d) Distanța minimă admisibilă între o construcție și limitela de proprietate laterală și posterioară este de 1,00 m, măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în cartea funciară și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, distanța minimă față de hotar va fi, potrivit codului civil, de 2,0 m.

Caracteristicile țesutului urban nu corespund amplasării de locuințe înșiruite.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 3,0 m față de aliniamentul stradal.

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la:

- pentru zona predominant rezidențială se prevede POT maxim de 30 % și CUT maxim 0,9 mp în conformitate cu P.U.G. Caracal.

ARTICOLUL 9 – PARCELAREA

Soluția pe care o propune PUZ-ul pornește de la ideea dezvoltării puternice a zonei și creșterea interesului imobiliar pentru această zonă suficient de mult încât să prezinte interes pentru terenurile care acum au o folosință de teren arabil. **Până la momentul respectiv parcela care a generat PUZ-ul, respectiv proprietatea domnului Dumitrescu Flaviu, va funcționa cu acces din str. Gheorghe Doja cu respectarea limitelor prezentate în Pl. 5 – Situația propusă – Plan de situație, rămânând valabilă ideea că dacă se construiește drumul el se va înscrie în reglementările pe care PUZ-ul le stabilește, respectiv față de drumul nou creat.**

În zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui ansamblu de **140 parcele** cu clădiri de **locuințe individuale prin dezmembrarea, reparcelarea și drumuirea ansamblului și construirea unei locuințe individuale**. Folosința actuală a terenurile este teren arabil intravila.

Clădirile de locuit sau cu funcțiuni de servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi. Astfel, în cazul drumurilor (străzilor) din PUG, terenurile necesare lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării drumurilor.

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile planșei de *PL. Reglementari urbanistice -zonificare*

- 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;

Pentru zonele afectate de restructurare reglementările se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 12 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una 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 13 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Zona care a generat P.U.Z-ul prezintă **interdicție de construire fiind afectată de un traseu prezumtiv al drumului de acces în interiorul cvartalului delimitat de străzile Gheorghe Doja, Craiovei, Miron Costin și Elena Doamna**. Astfel, noile accese propuse pentru zona studiată vor fi în nord prin strada Craiovei, în est prin strada Miron Costin și în vest prin str. Elena Doamna.

Strada propusă a se realiza va fi de categoria IV.2 (lațime 8,0 m = 2 benzi circulație x 3,0m+2 trotuare x1,0 m).

Porțiunea de drum care are acces prin strada Miron Costin are o lațime de 5,00 m(1 banda circulație 3,0m+2 trotuare x1,0 m).

În cazul drumurilor publice, terenurile necesare lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor. Drumurile (străzile) prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

Parcelele vor avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

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.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 14 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism – RLU aferent P.U.G. Caracal.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaj nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu cu dale înierbate.

ARTICOLUL 15 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 16- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistic (exemple: balustri, turnulețe, amestecuri de diverse stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvată locului, sunt interzise mansardele false și utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior. Construcțiile noi edificate în afara zonei protejate vor avea o arhitectură modernă, specific urbană. Acoperișurile vor avea de regulă pante între 200 și 450, specifice zonei de câmpie. Pentru construcții noi de factură modernă se admit acoperișuri tip terasă. Este interzisă utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare, a azbocimentului și a cartonului. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

ARTICOLUL 17 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV sateliți și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

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+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

ARTICOLUL 18. - 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 150 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 diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 19. - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și 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;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare se vor respecta următoarele condiții:

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de **1,80 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. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de **2,20 m**.

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

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

ARTICOLUL 20 – REGLEMENTĂRI PARCELĂ DUMITRESCU FLAVIUS

Soluția pe care o propune PUZ-ul pornește de la ideea dezvoltării puternice a zonei și creșterea interesului imobiliar pentru aceste parcele suficient de mult, încât să prezinte interes pentru terenurile care acum au o destinație arabilă.

Pâna la momentul respectiv, parcela care a generat PUZ-ul, respectiv proprietatea domnului Dumitrescu Flaviu, va funcționa cu acces din strada Gheorghe Doja, cu respectarea eventualelor limite, rămânând valabilă ideea, conform căreia, dacă drumul se va construi, el se va înscrie în reglementările pe care PUZ-ul le stabilește, respectiv distanțele față de acesta.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 20 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **30%**;

ARTICOLUL 21 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

Întocmit,
Stag. urb. Angela Bușcă
S.C. ETALON S.R.L