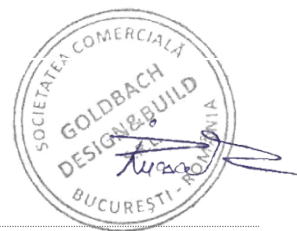


URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.180/18.08.2020:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI “HYPERMARKET, GALERIE
COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE” STR. DRAGOȘ
VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDEȚUL OLT**

beneficiar:	Sandu Petre	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN	
număr proiect:	46/2020	
adresa:	Str. Dragoș-Vodă, nr.2D și nr.2E, Mun. Caracal jud. Olt	
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal	revizia: 0
perioada de elaborare:	aprilie 2021	



Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	5
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	5
INTERESULUI PUBLIC.....	5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	6
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	7
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	7
partea iv – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	8
I3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVICIE.....	8
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	8
Articolul 1. – Utilizări admise	8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	9
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	10
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	10
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	10
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	10
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	11
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	11
Articolul 8. – Circulații și accese.....	11
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	12
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	12
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	12
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	12

Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	13
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	13
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	13
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	13
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	13
T1-1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	14
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
Articolul 1. – Utilizări admise	14
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	14
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	14
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	14
Articolul 8. – Circulații și accese.....	14
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	15
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	15
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	15
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	15
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	15
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	15
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	15
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
V3-1 – spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.	16
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
Articolul 1. – Utilizări admise	16
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	16
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	16
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	16
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	16
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	16
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	16
Articolul 8. – Circulații și accese.....	16
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor	16
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	16
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	16
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	17
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	17
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	17
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	17

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	17
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	17
LI2-1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	17
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT).....	18
Articolul 16. – Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)	18
Lc-1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	18
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	18
Articolul 1. – Utilizări admise	18
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	18
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	19
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	19
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	19
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	19
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	19
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	20
Articolul 8. – Circulații și accese.....	20
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	20
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	20
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	20
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	20
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	20
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	21
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	21
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	21
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	21
IS6-1 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	21
T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	21
M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR 21	
IS6 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	Error! Bookmark not defined.
Lc – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	22

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „Elaborare plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției “Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe” str. Dragoș Vodă nr.2D și nr.2E, Municipiul Caracal, județul Olt.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 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 Zonal 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.
- 1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **122 404,81 mp**.
Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **34 438,00 mp**.
Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al orașului Hațeg;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 05 din 25.11.2020** revizuit 24.03.2021 emis de Primăria Municipiului Caracal.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilanul orașului Caracal în suprafață de **122 404,81 mp.**
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „Elaborare plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției “Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe” str. Dragoș Vodă nr.2D și nr.2E, Municipiul Caracal, județul Olt, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona de instituții și servicii-subzona comercială, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea

aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.
- 7.2. Acelese pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.3. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.4. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.5. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.6. Acelese carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local,

după caz.

8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

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

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

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de 21.000,00 mp, respectiv 13 438,00 mp, însumând o suprafață totală de **34. 438,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață **de 122.404,81 mp** și este delimitată la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I3-1 - subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire;**
- **T1-1 - subzona transporturilor rutiere;**
- **V3-1 - spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc;**
- **Li2-1 – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- **Lc-1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- **IS6-1 - subzona construcțiilor pentru sănătate;**
- **T1 - subzona transporturilor rutiere;**
- **M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor;**

- **Lc - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 05/ 25.11.2020**/revizuit 24.03.2021 – terenul aflat pe Strada Dragos-Vodă, nr. 2D și 2E, nr. cad. 53384, 53472, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 34.438,00 mp, se află în intravilanul orașului Caracal.

În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public al orașului Caracal, terenuri proprietate privată a statului și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea de sud-est a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire colectivă, individuală, zone cu construcții pentru sănătate, zone mixte și servicii.

I3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- comerț și servicii cu rază mare de servire și vizitare periodică sau rară (supermagazin/ hypermagazin/ hypermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, etc.);
- spații și galerii comerciale;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
 - container reciclare ambalaje;
 - post trafo;
 - bazin rezervă incendiu;
 - bazin de retenție, stație de pompe;
 - padoc cărucioare - copertină cărucioare;
 - amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:

- rutiere – clienți și aprovizionare;
- pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazine ape pluviale;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- rețele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii și mici;
- producția de energie neconvențională;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering);
- locuințe de serviciu.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesul carosabile și pietonale necesare;

- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- (4) în zona sudică expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații și cu respectarea zonei de restricție de construire pentru proiecte de structură majoră (amprenta la sol mai mare de 1000mp);
- (5) centre de colectare și dezmembrare – cu condiția să nu fie amplasate la drumuri clasificate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- (5) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente;
- (6) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 3.000mp și un front minim de 30,00metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m față de limita proprietății de nord.
- (3) În zona sensului giratoriu, amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face tot cu o retragere de min. 6,00 m conf. planșei – "U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".
- (4) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (5) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.
- (6) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, elemente publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- (7) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: min 6,00 m față de limita laterală de est, min 6,00 m față de limita laterală de vest și min 6,00 m față de limita laterală sud conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowi.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesul pietonal trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- (7) 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.
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei orașului Caracal. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

În zona funcțională I3-1 – accesul carosabil (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din strada Dragoș – Vodă.

Pofilele străzilor din interiorul incintei în zona funcțională I3-1 vor fi de 6,50 m (o bandă cu lățimea de 3,25 m pe sens), respectiv 7,00 m (o bandă cu lățimea de 3,50 m pe sens), iar accesul în incintă se va realiza printr-o stradă cu profil de 7,00m (o bandă cu lățimea de 3,50 m pe sens).

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 75 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfasurată;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități comerciale de peste între 400 și 2000 mp suprafața construită desfasurată.
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități comerciale de peste 2000 mp suprafața construită desfasurată
- (3) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfasurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- (4) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+1, maxim 20,00 m.
- (2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- (4) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau 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.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, 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.
- (2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.
- (3) Apele meteorice colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi direcționate spre un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi deversate în rețeaua existentă.
- (4) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-o stație de transformare a energiei electrice.
- (5) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin centrale electrice și radiatoare.
- (6) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
- (7) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Caracal.
- (8) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- (9) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.
- (10) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
- (11) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (12) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 20 % din suprafața totală a terenului.
- (2) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (5) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- (6) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 2 mp ADC/ mp teren
- (2) C.U.T.v. max = 10 mc/mp teren

T1-1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SECȚIUNEA 1 – 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 condiționări

- (1) 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

- (1) 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;
- (2) 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 ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Investiția sensului giratoriu (amenajarea și execuția sensului giratoriu precum și racordurile tuturor străzilor la sensul giratoriu) se vor realiza de către beneficiar și ulterior investiția va fi cedată Primăriei Caracal.
- (4) Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat P.U.Z., va fi cedată domeniului public al U.A.T. Caracal.
- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intră în sarcina Primăriei Orașului Caracal.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) 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. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
(2) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

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

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 15%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 0,2

V3-1 – SPAȚII VERZI DIVERSE: PLANTAȚII DE ALINIAMENT, TERENURI PLANTATE PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII, SCUARURI, ETC.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații verzi amenajate;
- spații verzi de protecție;
- alei;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (2) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Nu este cazul.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- (2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- (3) Împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- (4) Împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
- (5) Portițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) Nu este cazul.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) Nu este cazul.

Li2-1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, mai puțin articolele 6, 15, 16 care se modifică astfel:

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- (2) Amplasarea față de limitele laterale poate fi:
 - a. Amplasarea tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură
 - b. Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax., dar min. 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni față de limita terenului
- (3) Retragerea față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar min. 5,00m

(4) Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare/restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) POT maxim = 36%

Articolul 16. – Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) CUT maxim = 1,08.

Lc-1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuințe colective cu P+3-P+4 niveluri;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- 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.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- (2) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate
- (3) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- (4) se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.
- (5) inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- (2) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- (3) curățătorii chimice;
- (4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- (5) depozități de materiale refolosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (10) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- (11) anexe gospodărești
- (12) orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) suprafața minimă a parcelei este de 3000 mp;
- (2) clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse 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 deschise circulației publice.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- (2) retragerea față de limita laterală va fi la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică distanța se majorează la 5.00 metri;
- (3) distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornisa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m;
- (4) Distanțele prevăzute la prezentul articol pot fi reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,00 m; distanta se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre constructii nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală, fiind necesar în acest caz studiu de însorire.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) 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.
- (2) parcela va avea asigurat un acces din domeniul public de 5,00 m lățime, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) 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.
- (2) pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare va fi de cel puțin jumătate din numărul unitatilor locative în regim de închiriere pentru tineri.
- (3) în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16,00 metri (P+4);
- (2) 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
- (3) înălțimea la coama va depăși cu maxim 5,0 m înălțimea maximă la streșină

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- (2) clădirile noi se vor realiza astfel încât aspectul sau exterior să nu contravină funcțiunii acestuia, să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) se va asigura un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- (4) este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) 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;

- (2) 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;
- (3) se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Se vor realiza împrejmuiri, transparente, de maxim 1,80 m înălțime și/sau împrejmuiri cu gard viu.
- (2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea 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.
- (3) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,50.
- (4) 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.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 35%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,6 mp ADC/mp teren.

IS6-1 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE

Se vor prelua reglementările zonei funcționale IS6 conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR

Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

**Lc – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

Se vor prelua reglementările conform PUZ aprobat conf HCL nr. 07. din 07.07.2016.

miercuri, 21 aprilie 2021



Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana DRĂGAN

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN