



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 80/28.04.2022

REFERITOR LA: aprobarea documentației de urbanism, inițiată de U.A.T. Municipiul Caracal, Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Regenerare urbană prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive, strada Tîrgul Nou nr. 2, 2C, 2D, municipiul Caracal, județul Olt, nr. cadastrale 58376, 58375, 58236”

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 24094/12.04.2022 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 24115/12.04.2022 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 66808/17.12.2021 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și raportul informării și consultării publicului nr. 14089/28.02.2022 în etapa elaborării propunerilor;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 26466 din 28.04.2022;
 - Avizul arhitectului șef nr. 1/06.04.2022;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. b) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile H.C.L. Caracal nr. 52 din 14.05.2021 pentru aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru „Regenerare urbană a imobilului din str. Tîrgul Nou nr.2 prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive”;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Regenerare urbană prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive, strada Tîrgul Nou nr. 2, 2C, 2D, municipiul Caracal, județul Olt, nr. cadastrale 58376, 58375, 58236”, inițiator U.A.T. Municipiul Caracal, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este aceeași cu valabilitatea PUG al municipiului Caracal și RLU aferent.

ART. 2. U.A.T. Municipiul Caracal, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, elaborat și aprobat în vederea realizării investiției „Regenerare urbană prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive, strada Tîrgul Nou nr. 2, 2C, 2D, municipiul Caracal, județul Olt, nr. cadastrale 58376, 58375, 58236”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

ART. 3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorul documentației, U.A.T. Caracal.



**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CERNAT COSTIN-SERBAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU VIOREL EMIL**

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2396/2021 CUI 43757055
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 21-23
email: urbanconcept.solutions@gmail.com

AMEXĂ
H.C.L. NR. 30/23.04.2022



URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIV DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 208/ 19.10.2021:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR.CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” DIN MUNICIPIUL CARACAL

beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050/25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	martie 2022

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm_services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43752015
București, S3, Aleea Eburubitei nr. 27/23
email: uconcept.solutions@gmail.com



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR. CADASTRALE 58376,58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT - REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE, DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT



LISTA DE SEMNĂTURI:

- proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
- proiectant asociat: **URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.**
- Șef proiect: Drd.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
- proiectat/desenat: Drd.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
- Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

BORDEROU

- PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- PIESE DESENATE: U0.1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U0.2. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL
- U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
- U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



Cuprins

1	INTRODUCERE.....	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	3
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	3
1.3	SURSE DOCUMENTARE.....	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	6
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	11
2.6	OCUPAREA TERENULUI.....	11
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiilor.....	11
2.6.2	Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor.....	11
2.6.3	Analiza fondului construit.....	11
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	11
2.7.1	Alimentarea cu apă.....	12
2.7.2	Alimentarea cu energie electrică.....	12
2.7.3	Alimentarea cu gaze naturale.....	12
2.7.4	Telecomunicații.....	12
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	13
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale.....	13
2.8.2	Pericole de accident major în care sunt implicate subsanțe periculoase.....	14
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	14
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	14
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	14
3.2	PREVEDERI ALE PUG APROBAT.....	15
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	15
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	16
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	16
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE.....	19
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	19

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 4377051
București, 53, Calea Priborilor, nr. 213
email: uconcept.solutions@gmail.com



3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	20
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	20
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI	20
4	CONCLUZII.....	21



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE



1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050 / 25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou nr.2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	MARTIE 2022

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit conform cerințelor din Certificatul de urbanism obținut cu nr. 208 din 19.10.2021, pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR. 2, 2C, 2D CU NR. CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” din Municipiul Caracal, ce servește la reglementarea terenurilor menționate anterior. Beneficiarul este Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Caracal, reprezentată prin Doldurea Ion – Primar. Documentația analizează terenurile situate în intravilanul Municipiului Caracal.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2016 CUI 41757055
București, 13, Aleea Eprubatei, nr. 21-23
email: uc.concept.solutions@gmail.com

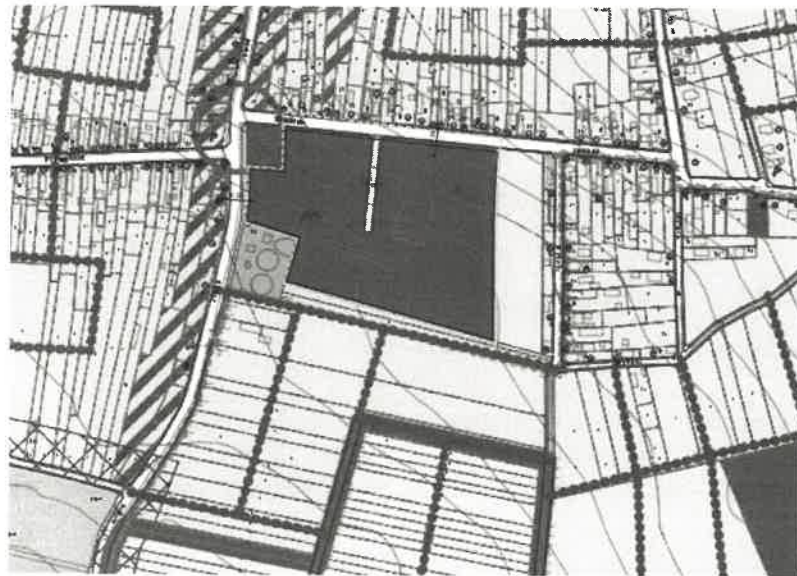


Terenul ce a generat P.U.Z. este compus din 3 terenuri (nr.cad. 58376, nr.cad. 58375, nr. cad. 58236) având suprafața totală reglementată de **48.945 mp**.

Terenul cu nr.cad. 58376 în suprafață de **25.894 mp**, se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal. **Terenul cu nr. cad. 58375**, în suprafață de **5.548 mp**, se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal. **Terenul cu nr. cad. 58236**, în suprafață de **17.503 mp** se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în str. Tîrgul Nou nr.2, 2C, 2D din Municipiul Caracal, județul Olt.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat are o suprafață mai mare, de **194.681,00 mp** și cuprinde cvartalul delimitat: de strada Tîrgul Nou la nord, de strada Tîrgul Nou la est, de limita intravilanului la sud și de strada Rahovei la vest.



P.U.G Municipiul Caracal aprobat cu H.C.L. nr. nr 03/30.01.2014

Terenul cu nr. cadastral 58236 este liber de construcții și se învecinează pe toate laturile cu terenuri virane. Terenurile cu nr. cadastrale 58375 și 58376 nu sunt libere de construcții, conform extraselor de carte funciară nr. 141869/04.10.2021, dar construcțiile existente se vor demola, cu excepția construcției 58376-C5 – Construcție anexă.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., beneficiarul dorește construirea unor locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive.

Categoria de folosință a terenurilor ce au generat P.U.Z. este **curți construcții**.

Accesul în incinta terenului ce a generat P.U.Z. se realizează din Str. Tîrgul Nou și Str. Rahovei.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent.

Obiectivele urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafața de 48.945 mp cf. măsurătorilor din teren.
- Pentru terenul ce a generat PUZ - Schimbarea zonei funcționale existente IS2 – Subzona serviciilor comerciale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în următoarele zone

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 41757036
București, 53, Alea Episcopiei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- ansambluri preponderent rezidențiale, IS2-2 Subzona serviciilor comerciale, V4-2 Complexe și baze sportive, V5-2 Zone de agrement și T1-2 Circulații rutiere;
- Modificarea din zona studiată a zonei funcționale Li2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014), în Li2 – 4 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale
 - Propuneri de reglementare privind indicatorii urbanistici : reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale mai sus menționate.
 - Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
 - Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcuri, zone verzi.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43750055
București, 53, Str. Episcopilor, nr. 27-3
email: uconceptdesign@gmail.com



- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă de sud a Municipiului Caracal, unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unor locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive, pentru a se crea un nou nucleu de locuire, activități și agrement, destinat locuitorilor Municipiului Caracal. Prin reglementarea terenului ce face obiectul P.U.Z., respectiv regenerarea urbană a zonei de sud, se dorește crearea unui pol multifuncțional de activități care să ajute la dezvoltarea zonei și să valorifice potențialul existent.



2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de **17.503,00 mp**, **25.894,00 mp** și **5.548,00 mp** însumând o suprafață totală de **48.945,00 mp** sunt situate în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud a acestuia, cu deschidere la străzile Țîrgul Nou, Rahovei, care au legătură directă cu artere de circulație importante de la nivelul orașului : Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia), Strada Rahovei – DC 542 (legătura cu Redea).

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** Strada Țîrgul Nou
- **EST:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 50326, 50327, 50328, 50329, 50330, 50331
- **SUD:** teren necadastrat
- **VEST:** Strada Rahovei cu nr. Cad. 57976, teren cu nr. Cad. 54394

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geologic, zona studiată se găsește în cadrul unității geologice Câmpia Română, mai precis Campia Romanaților.

Sub aspect geologic, în zonă se dezvoltă formațiuni neogene (marneși argile marnoase) și cuaternare, pleistocene, slab coezive depozite argilo nisipoase la nisipuri fine argiloase.

Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafață Cuaternare.

Formațiunile cuaternare aparțin perioadei Pleistocen superior (qp3).

Cuaternarul este constituit din argile la argile nisipoase în zona de suprafață la nisipuri argiloase, cafenii gălbui.

Formațiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrările de cercetare efectuate.

Din punct de vedere morfologic amplasamentele sunt situate în zone joase și pe terenuri cu ușoară pantă pe direcția Nord Sud.

Nivelul freatic se găsește în zonă la peste 6m.

La precipitații apar scurgeri de suprafață băltiri în zonele depresionare și nivelul freatic se poate ridica.

Din punct de vedere al **seismicității**, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, are o accelerație seismică pentru proiectare $a_g=0,20g$ cu $IMR = 225$ ani și probabilitatea de depășire în 50 de ani, perioada de colț $T_c=1,0s$, are gradul 7_1 (gradul 7 cu o perioadă de revenire de 50 ani).

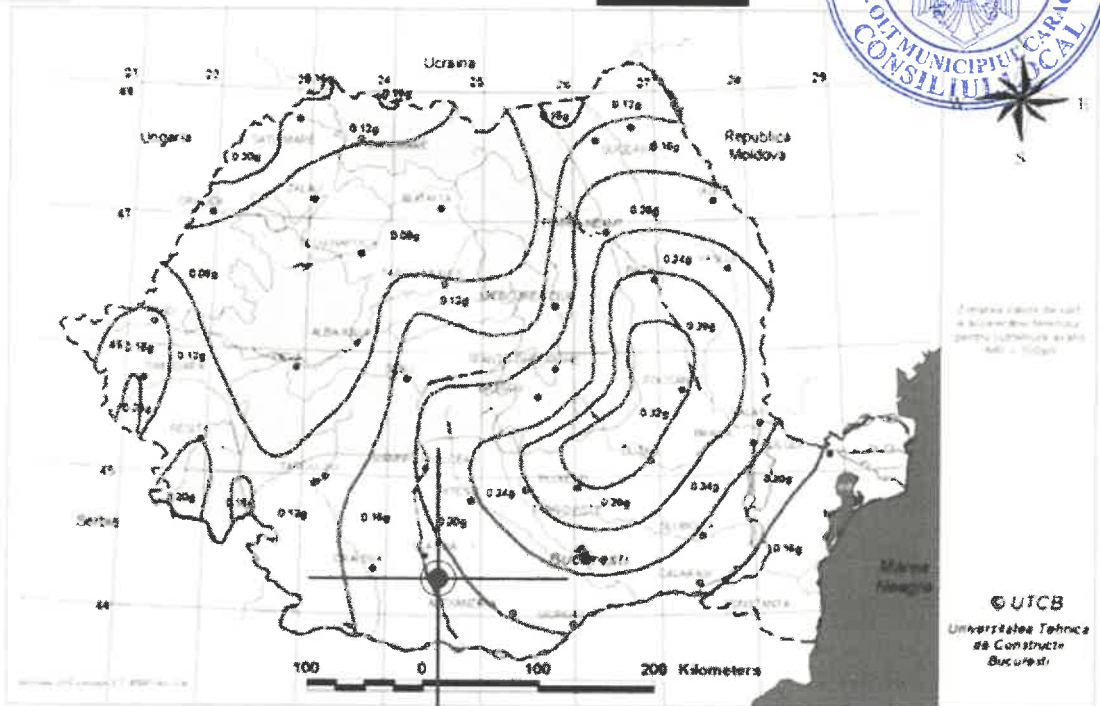
Din punct de vedere **hidrogeologic**, forajele geotehnice realizate în studiul geotehnic nu au interceptat orizontul acvifer în primii 6m, iar la precipitații apar băltiri.



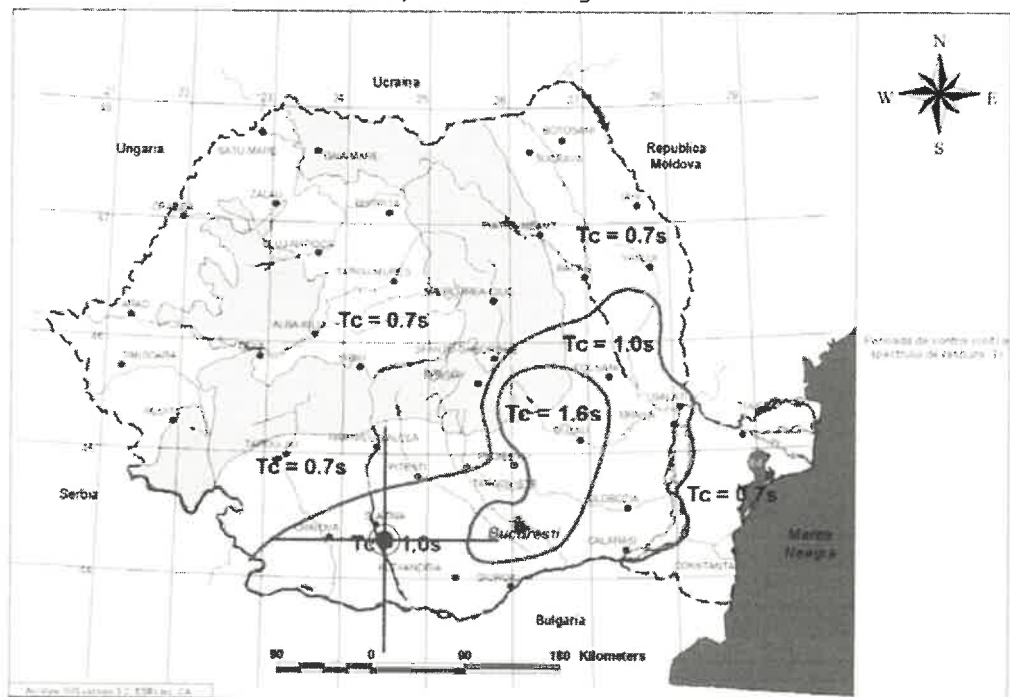
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com



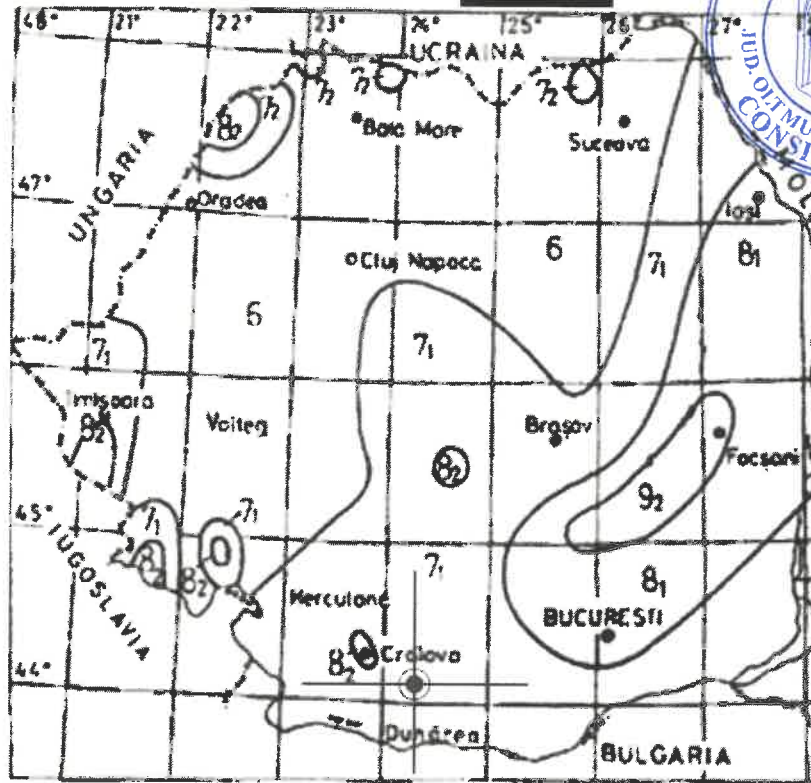
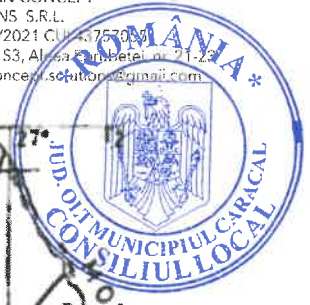
S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 4375720
 București, 53, Aleea Episcopiei nr. 23
 email: ucconcept.solutions@gmail.com



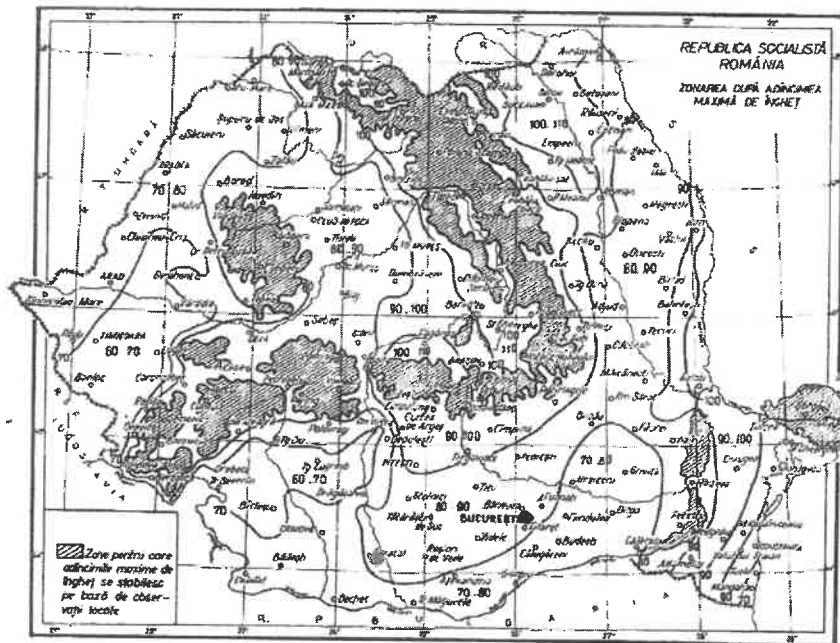
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - a_g



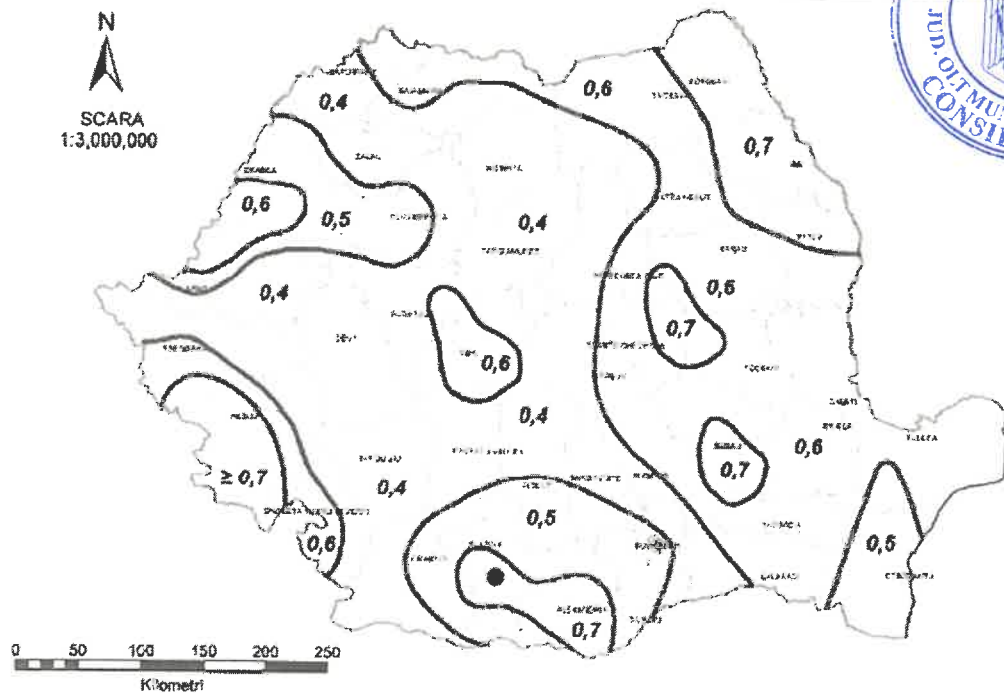
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, T_c



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)



Zonarea teritoriului valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului q_b cu IMR-50ani (CR 1-1-4/2012)

Din punct de vedere climatic, amplasamentul cercetat se încadrează într-o zonă de climă continentală, respectiv într-un ținut cu clima de câmpie caracterizată prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales cub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a $11,0^\circ - 11,2^\circ\text{C}$.

Vara poate ajunge la valori de $35,0^\circ\text{C}$ și de $-25,0^\circ\text{C}$ iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca 500-550mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 71,3mm și pentru luna februarie de 28,2mm.

Cea mai mare parte a precipitațiilor cad în semestrul cald, când aversele însoțite de descărcări electrice sunt frecvente.

Cantitățile maxime căzute în 24 ore au atins 85,0mm (29 august 1927).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca 5 zile, cu grosimi medii decadale ce variază între 6,0 și 14,0 cm.

În zona, frecvențele medii anuale ale vânturilor sut de 24,6% - E, 18,7% - V și 9,6% - NV, cu un calm atmosferic având o frecvență de 26,3%. Vitezele medii anuale ale vânturilor oscilează între 1,2 și 4,3m/sec.

Din punct de vedere geotehnic, formațiunile intrerceptate de forajele de prospectare sunt de vârsta pleistocen superior și sunt alcătuite din argile la argile nisipoase și nisipuri argiloase cafenii gălbui plastic consistente, cu compresibilitate medie.



2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la străzi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Strada Tîrgul Nou, stradă asfaltată, cu acces direct la terenurile care au generat P.U.Z. (având un profil existent variabil, între 16,30m – 17,10m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Rahovei, stradă asfaltată, care se află la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z. (având un profil existent variabil, între 20,90m – 22,20m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m).

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Str. Tîrgul Nou, Str. Rahovei (cu acces direct la terenul ce a generat PUZ), Str. Zorilor, care fac legătura prin Str. Gen. Gheorghe Magheru cu centura și centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi – care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale – care se găsesc în partea estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii – care se găsesc în partea de nord vest și vest a terenului ce a generat PUZ (aici regăsindu-se Magazin/ Depozit de materiale de construcții, Creșă).

În ceea ce privește relaționările între funcțiuni, nu sunt probleme între cele existente și cele nou propuse.

2.6.2 Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ aparțin domeniului public al UAT Municipiului Caracal, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

2.6.3 Analiza fondului construit

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu dotări complementare locuirii. Astfel, prin prezenta documentație se propune regenerarea urbană a zonei de sud, cu inserarea de locuințe colective, dotări comerciale, zona de agrement (complex bază sportivă, bazin de înot), pentru ca locuitorii să aibă acces la funcțiuni complementare locuirii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul ce a generat PUZ se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014.



2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform avizului de la Compania de Apă Olt S.A., cu nr. 155/15.12.2021, zona este traversată pe Strada Tîrgul Nou de conducta de alimentare cu apă OL 90.

Conform avizului nr. 155/15.12.2021, avizatorul avertizează că în cazul în care pe amplasamentul studiat se găsesc rețele de utilități publice (care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor și modernizărilor apărute în timp), beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. Compania de Apă Olt S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă.

2.7.2 Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 5951/29.12.2021, investiția este condiționată de obligația de a obține Aviz de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA și după caz de a finanța eliberarea amplasamentului de rețele electrice de distribuție și/sau de realizarea coexistenței cu rețeaua electrică de distribuție în conformitate cu Legea 123/2012 a Energiei Electrice și Gazelor Naturale, Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020-ordin ce introduce modificări la Ordinul 239/2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 25/2016 (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea). În cazul propunerii realizării unor obiective pe acest amplasament sunt restricționate de existența unor instalații electroenergetice și anume:

- Racord 20 kV PTCZ Repompare Redea, Racord 20 kV PTA TCIF Caracal (stp. 2 cu separator) PTA
- TCIF Caracal, BMPIP aferent PTA TCIF Caracal, rețea aeriană 0,4 kV circuitul 1 de la stp. 1 la stp. nr. 5 al rețelei, pentru care este necesară obținerea avizului de amplasament.

2.7.3 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr. 317.051.037/22.12.2021 pe Strada Tîrgul Nou există rețea de gaze naturale RP-PE 125mm. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin 178/2020 publicat în M.O. 942/2020, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O.447/29.05.2018, Ordinul NARE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

2.7.4 Telecomunicații

În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, conform avizului de principiu cu nr. VL/OT/60 din 25.01.2022, Telekom Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările proiectate.

Având în vedere această situație, Telekom Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate spre avizare.



Pentru orice alte lucrări ce nu corespund documentației înaintate se va solicita un alt aviz Telekom Romania Communications. Avizul este valabil pe toata perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Ecosistemul municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

- **Inundații**

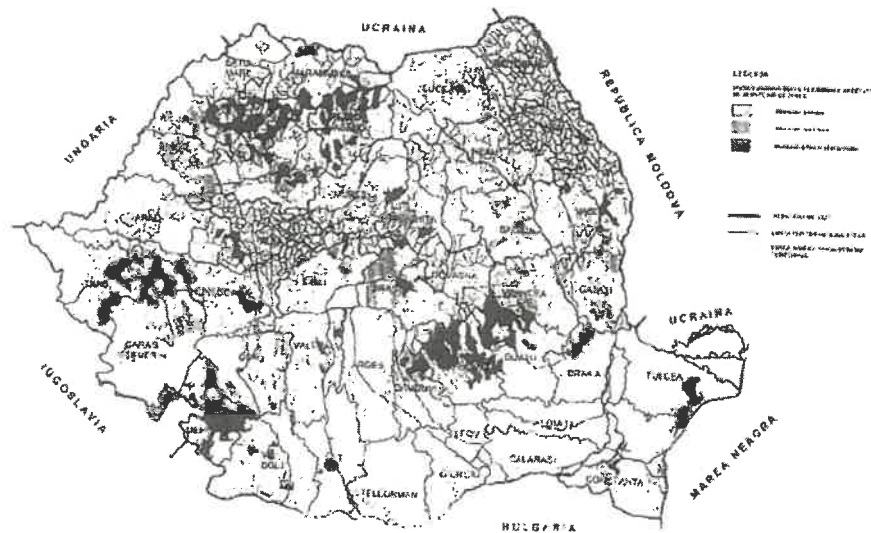
Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- **Alunecări de teren**

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește alunecările de teren.

- **Zone de risc seismic**

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu intensitate seismică moderată cu o intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, potențial inexistent la redus de alunecări și inundații.



Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural



Conform investigațiilor din studiul geotehnic, terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

2.8.2 Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

Teritoriul reglementat nu intră în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește zonele cu risc natural, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul geotehnic:

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plin cu o ușoară pantă pe direcția Nord Sud.

Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic și anume "Platforma Valaha" aparținând unității geologice Câmpia Română fiind stabil din punct de vedere al comportării la alunecare.

Stratul de pământ prospectat de la suprafață (0-6m) este mediu la bun pentru fundare și este constituit din:

- Strat vegetal și umpluturi nisipoase cu pietriș, negricioase la cafenii, cu îndesare medie, pe primii 20-50cm;
- Argile la argile nisipoase, negricioase la cafenii și gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede de la 0,2-0,5m la 2,5-3,5m.
- Nisipuri argiloase, cafenii la gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede de la 2,5 – 3,5m.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, 53, Al. George Epureanu, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria 2 cu risc geotehnic Moderat.

Studiu de circulație:

Conform studiului de circulație, drumurile principale se pot realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal.

Execuția drumurilor principale DRUM 1 (principale) conf. planșei Ci2, se poate realiza pentru circulația auto și pietonale în incinta studiată.

Execuția acceselor/parcarilor secundare DRUM 2 (secundare) conf. planșei Ci2, se poate realiza pentru parcare și întoarcerea clienților ce vor beneficia de investițiile propuse.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul străzilor Rahovei și Tirgul Nou, se recomandă realizarea unei semnalizări orizontale și verticale conform planului de semnalizare propus.

Drumurile din incinta studiată vor rămâne în domeniul public.

Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară:

Zona studiată beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportună.

Alimentare cu energie electrică: se va realiza din două străzi principale prin extindere de rețea subterană și mai departe bransamentele edificarilor. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza extindere de rețea subterană din două străzi pe două magistrale și mai departe se vor realiza bransările edificarilor. Necesitatea presiunii de lucru și dimensionarea tevelor efective, se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu apă: se va realiza extinderea rețelei existente de pe str. Tirgul Nou și str. Rahovei pe cele două magistrale propuse stradal și mai departe se va face racordarea edificarilor. Se va realiza și inelul de incendiu pentru toată zona studiată, conform normativelor ISU P118/1/2013.

Canalizare: se va realiza bransament din str. Rahovei și str. Tirgul Nou (după realizarea canalizării pe str. Tirgul Nou), canalizarea va avea rol de extindere stradală prin două magistrale și printr-un bransament secundar. Canalizarea va fi prin cadere liberă. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul ce a generat PUZ se încadrează în zona funcțională – IS2 – Subzona serviciilor comerciale.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru zona funcțională – IS2 – Subzona serviciilor comerciale sunt:

- **P.O.T. max. = 60%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 2,0;**
- **R.h. max. = P+4.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.



Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z. pentru Strada Tîrgul Nou și Strada Rahovei se menține profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat), având un profil general de 14,00m cu 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe fiecare sens) și cu 1,50m pistă biciclete și 2,00m pietonal pe fiecare sens.

În interiorul terenului ce a generat PUZ sunt propuse străzi cu un profil general de 11,00m cu 7,00m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 2,00m pietonal pe fiecare sens.

Pentru terenul ce a generat PUZ, accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Str. Tîrgul Nou și Str. Rahovei.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Pe terenul ce a generat PUZ, se propune Regenerarea urbană prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive” din Municipiul Caracal. Beneficiarul este Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Caracal, reprezentată prin Doldurea Ion – Primar. Documentația analizează terenurile situate în intravilanul Municipiului Caracal.

Parcelatele vor avea asigurate 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.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2,5m și va fi transparentă.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 Bucuresti, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 41177051
 București, 53, Al. Ștefan cel Mare nr. 21-23
 email: uconcept.solutions@gmail.com



Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z. :
 - **Lc-2 – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale**
 - **V4-2 – complexe și baze sportive**
 - **V5-2 – zone de agrement**
 - **T1-2 – circulații rutiere**
- Pentru zona studiată reglementată :
 - **Li2-4 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **Li1 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **G3 – gospodării de apă**
 - **T1 – circulații rutiere**

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propun următorii indicatori urbanistici:

- **Lc-2:**
 - P.O.T. max. propus= 35%;
 - C.U.T. max. propus = 1,6 ADC/mc;
 - RH max. propus= P+3-4E;
- **IS2-2:**
 - P.O.T. max. propus= 60%;
 - C.U.T. max. propus = 2,0 ADC/mc;
 - RH max. propus= P+2E;
- **V4-2:**
 - P.O.T. max. propus= 50%;
 - C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;
 - H max. propus= 20m;
- **V5-2:**
 - P.O.T. max. propus= 40%;
 - C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;
 - H max. propus= 20m;
- **T1-2:**
 - Nu este cazul

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IS2 - Subzona serviciilor comerciale	48,945.00	100%	-	-

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2017 CUI 43787055
București, S3, Aleea Eroulotean, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Lc-2 - Subzona locuințelor colective medii, cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	11,006.55	22%
IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale	-	-	10,944.00	22%
V4-2 - Complexe și baze sportive	-	-	20,434.1	42%
V5-2 - Zone de agrement	-	-	3,030.19	6%
T1-2 - Circulații rutiere	-	-	3,529.97	7%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	48,945.00	100%	48,945.00	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 48.945,00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

Pentru terenul studiat reglementat, se mențin următorii indicatori urbanistici:

- Li2-4:

- **P.O.T. max. propus= 30%** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **C.U.T. max. propus = 0,9 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+2E;** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)

- Li1:

- **P.O.T. max. propus= 35 %** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **C.U.T. max. propus = 1,05 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+2E** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)

- G3 :

- **P.O.T. max. propus= 50 %** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **C.U.T. max. propus = 1 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+1E** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)

- T1:

- Nu este cazul

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IS2 - Subzona serviciilor comerciale	50,946.00	26%	2,001.00	1%
Lc-2 - Subzona locuințelor colective medii, cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	11,006.55	6%
IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale	-	-	10,944.17	6%
V4-2 - Complexe și baze sportive	-	-	20,434.12	10%
V5-2 - Zone de agrement	-	-	3,030.19	2%
T1-2 - Circulații rutiere	-	-	3,529.97	2%
Li1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent	15,561.75	7.99%	15,561.75	8%

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56, Str. V. Mihailescu. nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2017 CUI 4377055
Bucuresti, 53, Aleea Prutului nr. 21 2B
email: uconcept.solutions@gmail.com



rezidențiale				
Li2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	108,810.00	56%	-	-
Li2-4 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	108,695.20	56%
G3 - Gospodării de apă	4,660.12	2%	4,660.12	2%
T1 - Circulații rutiere	14,703.13	8%	14,817.93	8%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	194,681.00	100%	194,681.00	100%

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura necesarul de spații verzi, în funcție de fiecare zonă funcțională:



- Pentru zona Lc-2: Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.
- Pentru zona IS2-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 20% din suprafața incintei.
- Pentru zona V4-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- Pentru zona V5-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- Pentru zona T1-2: Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând domeniului public al UAT;
- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice.

3.9 PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire, funcțiuni mixte, de servicii și de agrement, se preconizează creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă de sud a orașului.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, contribuind considerabil la economia orașului.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu adaptat la necesitățile zonei și se va corela cu viitoarele dezvoltări și cereri ale utilizatorilor acesteia.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, acestea revin investitorului. În această categorie de costuri intră realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, investitorul se va ocupa de construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele colective, funcțiunile mixte și de agrement.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757095
Bucuresti, S3, Al. Sa. S. nr. 21 23
email: uconcept.solutions@gmail.com



În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate și care sunt actorii urbani implicați. Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la jumătatea anului 2022.

4 CONCLUZII

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, dar și la nivelul Municipiului Caracal. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor. Prin investiția propusă se va crea un pol de activități cu o atractivitate crescută, care prefigurează o dezvoltare considerabilă a zonei de sud.

luni, 7 martie 2022



Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU



Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN

PROIECTANT GENERAL

S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT

S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 43757055
 Bucuresti, S3, Aleea Episcopiei, nr. 12
 email: uconcept.solutions@gmail.com

**URBANISM**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
 SOLICITAT PRIN C.U. NR. 208/ 19.10.2021:**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR.CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” DIN MUNICIPIUL CARACAL

beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050/25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
perioada de elaborare:	martie 2022

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm:services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2016 CUI 3757055
Bucuresti, S6, Aleea Spitalului nr. 128
email: urbanconcept.solutions@gmail.com



Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	5
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	5
CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE.....	6
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT	6
CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	7
CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE	7
CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	8
CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	8
CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	9
PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	9
CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	9
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	10
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	10
Lc-2 - SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE MEDII CU P+3 – P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	10
SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	10
Articolul 1. – Utilizări admise.....	10
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	10
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	11
SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	12
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	12
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	12
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	13
Articolul 8. – Circulații și accese.....	13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	13
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14

PROIECTANT GENERAL

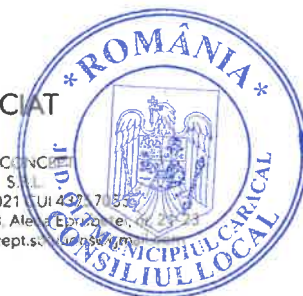


S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designn1.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 40271852
Bucuresti, S3 Alex. Ebruz, nr. 1
email: uconcept.solutions@gmail.com



Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	14
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	14
Articolul 14. – Împrejurimi.....	15
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.).....	15
Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
IS2-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE	15
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
Articolul 1. – Utilizări admise.....	15
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	17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	17
Articolul 8. – Circulații și accese.....	17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	19
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	20
Articolul 14. – Împrejurimi.....	20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	20
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	20
V4-2 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE	21
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
Articolul 1. – Utilizări admise.....	21
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	21
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	21
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	21
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	21
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	21
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	22

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAȚ



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2864/2021 CUI 43199592
Bucuresti, C3, Aleea Episcopiei, nr. 212
email: urbanconcept@urbanconcept.ro



Articolul 8. – Circulații și accese.....22

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....22

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....22

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor22

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară22

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate22

Articolul 14. – Împrejmuiri.....23

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI23

Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....23

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)23

V5-2 – ZONE DE AGREMENT23

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ23

Articolul 1. – Utilizări admise23

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....23

Articolul 3. – Utilizări interzise.....24

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR24

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)24

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament24

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor24

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....24

Articolul 8. – Circulații și accese.....24

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....24

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....25

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor25

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară25

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate25

Articolul 14. – Împrejmuiri.....25

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI25

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....25

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)25

T1-2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.....26

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ26

Articolul 1. – Utilizări admise26

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....26

Articolul 3. – Utilizări interzise.....26

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR27

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)27

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAȚIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 41757074
București, 13, Al. E. Țuculescu nr. 1-2
email: uconcept@urbanconcept.ro



Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament27

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor27

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....27

Articolul 8. – Circulații și accese.....27

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....27

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....27

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor27

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară27

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate28

Articolul 14. – Împrejmuiri.....28

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI28

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....28

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)28

LI2-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE28

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament28

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor28

LI1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE29

G3 – GOSPODĂRII DE APĂ.....29

T1 – CIRCULAȚII RUTIERE29

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2844/2021 CUI 35675744
București, S3, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: urbanconcept.ro



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.) pentru imobilele din Strada Tîrgul Nou Nr. 2, 2C, 2D cu nr. cadastrale 58376, 58375, 58236 și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” din Municipiul Caracal.
- 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 zona ce face obiectul PUZ.
- 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 pentru zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **194.681,00 mp**, conf adresei nr. 2593 din 12.01.2022 emise de Primăria Municipiului Caracal .
Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **48.945,00 mp**.
Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Tîrgul Nou, la est strada Tîrgul Nou, la vest de strada Rahovei.

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;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 4517055
București, S3 Aleea Eroul, nr. 21
email: uconcept.solutions@mat.0



- 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 Municipiului Caracal;
- 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 certificatului de urbanism nr. 208 din 19.10.2021 și în baza adresei nr. 2593 din 12.01.2022 emise 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 **194.681,00 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 CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) pentru imobilele din Strada Tîrgul Nou Nr. 2, 2C, 2D cu nr. cadastrale 58376, 58375, 58236 și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” din 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 reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se propune reciclarea deșeurilor.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
@mail: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
@mail: uconcept.solutions@gmail.com

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 se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.
- 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”.
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct.2.3.3.2. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Condițiile de cod civil
 - Condițiile de însorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale.

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

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3 Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul pietonale dintr-un drum public. Accesul pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii. În cazul PUZ de parcelare / reparcelare sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa accesul din drumuri (private) de utilitate private deschise circulației publice (servituti de trecere sau drumuri în coproprietate).
- 7.4. Accesul 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.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesul 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.
- 7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;
- 7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/reabilitarea/modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).



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.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

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 împrejuriri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de 5.548,00 mp, 25.894,00 mp, respectiv 17.503,00 mp, însumând o suprafață totală de **48.945,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **194.681,00 mp** și este delimitat la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Tîrgul Nou, la est strada Tîrgul Nou, la vest de strada Rahovei.

Terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **Lc-2 – subzonă locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale**
- **V4-2 – complexe și baze sportive**
- **V5-2 – zone de agrement**
- **T1-2 – circulații rutiere**

Pentru zona studiată reglementată, s-au definit următoarele zone funcționale:

- **Li2-4 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **Li1 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
- **G3 – gospodării de apă**
- **T1 – circulații rutiere**

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3 Aleea Epirubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

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 CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 208 DIN 19.10.2021 - terenul aflat pe Strada Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D, nr. cad. 58375, 58376, 58236, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 48.945,00 mp, iar conform ADRESEI CU NR. 2593 din 12.01.2022, zona studiată reglementată este delimitată la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de limita intravilanului Municipiului Caracal și strada Tîrgul Nou, la est strada Tîrgul Nou, la vest de strada Rahovei și se află în intravilanul orașului Caracal.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea UAT Municipiul Caracal.

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

Lc-2 - SUBZONĂ LOCUINȚE 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 I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Locuințe colective cu sau fără spații comerciale la parter
- (2) Reparații și extinderi la locuințele existente
- (3) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (4) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- (5) Parcaje la sol sau multietajate
- (6) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (7) Locuri de joacă pentru copii
- (8) Spații pentru sport și recreere
- (9) Mobilier urban
- (10) Spații libere pietonale

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2a, IS3, IS4, IS5, IS6, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- (2) Locuințe colective cu parter și mezanin comercial ; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (3) Supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică;
- (4) 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, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- (5) 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.
- (6) 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;
- (7) 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;
- (8) Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.

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) Depozitări de materiale refolosibile;
- (6) Platforme de precolectare 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) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (10) Stații de betoane;
- (11) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (12) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- (13) Anexe gospodărești ;
- (14) 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) 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) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor, articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (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.
- (4) Clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial 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 deschise circulației publice;



Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50 pentru străzi de categorie superioară.
- (2) În celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m față de circulația carosabilă propusă, strada de categoria a III-a.
- (3) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindowuri.
- (4) 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 și parcaje.
- (5) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.
- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (7) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

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

- (1) Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță de minim 3,00 m;
- (2) Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- (3) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu 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 sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21 23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (4) 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 cornișa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoacă dezagregamente locuințelor (nu produc aglomeratie, zgomot, fum, mirosuri etc), și au maxim P+2 niveluri cu H_{max} la cornișa 10,0 m, distanța dintre noua construcție și blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat 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;
- (5) Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- (6) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- (7) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

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

- (1) 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.

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 strazi private;

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 parcelă.
- (2) Numărul minim obligatoriu de locuri de parcare : câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective; câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața de peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
- (3) Inserția garajelor este nerecomandată; 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;

300m distanta pana la locuri de parcare



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 16,00 metri (P+4), la care se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise : (A) Retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta de 45 grade la acesta. (B) În planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7	P+1	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
9,01 – 11,00 (Carosabil - 6-7m +trotuare 2 x1,5m=10 metri – categoria III)	10	P+2	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
11,01 – 13,00 (Carosabil - 7m +trotuare 2 x3m=13 metri – categoria III)	13	P+3	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
13,01 – 60,00	16	P+4	(A)-2 niveluri; (B)-1 nivel

- (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) Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- (4) În cazul volumelor situate pe colț, 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 descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- (5) Înălțimea la coamă va depăși cu maxim 5,0 m înălțimea maximă la streășină;

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 sa nu contravina funcțiunii acesteia, sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și sa 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) Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deșeurilor;
- (4) Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor 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;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (3) 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 14. – Împrejmuiri

- (1) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice 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 dublata de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (3) Pentru locuințele colective se admit numai împrejmuiri joase, transparente, de maxim 1,2 m înălțime și/sau împrejmuiri de gard viu.



SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

IS2-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Spații comerciale și de servicii cu medie și redusă deservire;
- (2) Supermagazine și galerii comerciale
- (3) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- (4) Servicii sociale, colective și personale;
- (5) Hoteluri;
- (6) Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- (7) Spații închise destinate sportului
- (8) Activități manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit
- (9) Parcaje;
- (10) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (11) Spații plantate;
- (12) Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Al. E. Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinatate sau complementare funcțiunilor din vecinatate;
- (2) Sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentare publica ce desfac bauturi alcoolice;
- (3) Amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face in afara zonei centrale, pe arterele de acces in municipiu si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distanțelor normate fata de alte functiuni;
- (4) Pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;



Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (3) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (4) Curățătorii chimice;
- (5) Depozități de materiale re folosibile;
- (6) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (9) Oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;
- (10) Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica 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) În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri pentru funcțiuni cu raza de servire larga.
- (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.
- (5) Se recomandă crearea unui front continuu, pentru crearea unui aspect unitar din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și / sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m, altfel se va respecta alinierea conform planșei de Reglementări urbanistice.

PROIECTANT GENERAL



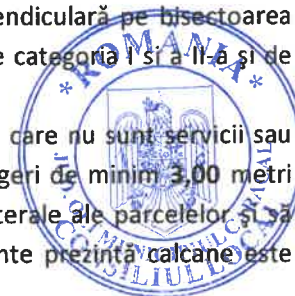
S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: design.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (2) La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (3) În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 3.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie alipirea la acestea;



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

- (1) Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- (2) Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- (3) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- (5) Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- (6) Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

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

- (1) În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusă prin studiu de însorire până la înălțimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;
- (2) În cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Numarul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- (3) În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- (4) În cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- (5) 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;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Al. Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) Staționarea autovehiculelor pentru utilizările admise și admise cu condiționări prin prezentul UTR, se va realiza după cum urmează :
- a. Pentru construcții administrative, birouri:
- a.1. câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată
- a.2. locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a.1. astfel: un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se propune câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.
- b. Pentru construcții financiar-bancare: pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru client; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public. Se interzice staționarea pe drumul public (spațiul carosabil și pietonal).
- c. Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru client astfel:
- c.1. Un loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construita desfășurată;
- c.2. Un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale între 400 și 2000 mp suprafața construita desfășurată.
- c.3. Un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construita desfășurată
- c.4. Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- c.5. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (3) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanța de maxim 250 metri;
- (4) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.00 metri)	Număr niveluri suplimentare admise : (C) Retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta de 45 grade la acesta (D) În planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7	P+1	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
9,01 – 11,00 (Carosabil - 6-7m + trotuare 2 x 1,5m=10 metri – categoria III)	10	P+2	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, Sd. Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

11,01 – 13,00 (Carosabil - 7m +trotuare 2 x3m=13 metri – categoria III)	13	P+3	(A)-1 nivel; (B)-1 nivel
13,01 – 60,00	16	P+4 La înălțimi de nivel mai mari de 6 m se admit suplombe	(A)-2 niveluri; (B)-1 nivel



Cu condiția respectării regimului maxim de înălțime al zonei de inserție.

- (2) În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- (3) În cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- (4) Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- (5) Înălțimea maximă admisă la coama depășește cu maxim 5,0 m înălțimea maximă admisă la cornișă/streașină.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- (3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- (4) Se recomandă fațade cu volumetrie, finisaje moderne, rezistente, cu suprafețe vitrate ample, care să permită expunerea în vitrine.
- (5) Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.
- (6) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- (2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, se recomandă mascarea acestora.
- (5) Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- (6) Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21 23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se vor identifica, proteja și pastra 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
- (2) Se va asigura necesarul de spații verzi de **minim 20%** din suprafața incintei.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; **minim 40%** din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda 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.
- (6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- (7) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim **1.50 m** incluzând un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu.
- (2) Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim **2,0 m**
- (3) 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.
- (4) Se interzice utilizarea elementelor prefabricate din beton, adică gardurile prefabricate din beton, în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- (5) Gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă de 2,00 m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) POT maxim = 60%

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

- (1) CUT maxim = 2,0 mp ADC/mp teren
- (2) Regimul de înălțime și CUT se corelează cu specificul vecinătății.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56 Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

V4-2 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- (2) săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- (3) săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- (4) cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- (5) stadioane;
- (6) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- (7) vestiare, anexe administrative;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (10) stranduri;
- (11) popicărie, bowling, biliard;
- (12) cluburi – în general;
- (13) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;
- (14) parcaje la sol și multietajate aferente practicantilor sportului și spectatorilor;



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- (2) se admit spații pentru alimentație publică;

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) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (3) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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, solicitate dacă este cazul;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m, conform planșei de Reglementări urbanistice.

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

- (1) Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim 3,00 m conform planșei de Reglementări urbanistice.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3. Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (2) Clădirile vor fi retrase față de limitele posterioare cu minim 5,00 m conform planșei de Reglementări urbanistice.

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

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- (3) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- (2) Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice;
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - 3.a. pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfasurată;
 - 3.b. pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- (4) La cele rezultate la punctul 3, pentru complexe sportive, stadioane, săli de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $H_{max.cornisa} = 15,0$ m; Înălțimea maximă la coama: 20,0 m

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- (2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- (3) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- (2) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (3) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: design.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- (5) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.
- (4) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) P.O.T. max. propus = 50%;

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

- (1) C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;

V5-2 – ZONE DE AGREMENT

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- (2) Sunt permise cu autorizare directă amenajările minimale: locuri de picnic, dog-park, drumuri de halaj în jurul lacului, locuri de popas
- (3) spații verzi amenajate;
- (4) amenajări și consolidări de maluri
- (5) alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (6) parcaje la sol amenajate minimal
- (7) amenajări pentru picnic
- (8) piețe volante

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pavilioane multifuncționale
- (2) spații de expunere
- (3) biblioteci în aer liber

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (4) alte spatii culturale in aer liber (amfiteatre, gradini de vara etc)
- (5) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- (6) vestiare, anexe administrative;
- (7) ștranduri;
- (8) popicărie, bowling, biliard;
- (9) parcuri de distracție;
- (10) cluburi – în general;
- (11) se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- (12) spații pentru alimentație publică;



Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (2) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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, solicitate dacă este cazul;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim **3,00 m**, conform planșei de Reglementări urbanistice.

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

- (1) Clădirile vor fi retrase față de limitele laterale cu minim **3,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.
- (2) Clădirile vor fi retrase față de limitele posterioare cu minim **5,00 m** conform planșei de Reglementări urbanistice.

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

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- (2) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- (3) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

2.a. Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului (doua locuri).

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor la cornisa nu va depăși 15,0 m, ($H_{max.coama}=20,0$ m);

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;



Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- (2) se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- (3) plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (4) toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;
- (5) se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. Utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 m, vor fi dublate cu gard viu;
- (2) porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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. propus= 40%;

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

- (1) C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;



T1-2 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ



Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) circulație carosabilă, pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (2) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (3) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- (4) conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- (5) pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- (6) parcaje;
- (7) spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (8) piste de biciclete;
- (9) 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);
- (2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;¹
- (3) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;²
- (4) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;³
- (5) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;⁴

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.
- (3) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

³ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (4) Se interzice obtinerea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR



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

Nu este cazul.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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 admisibilă 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.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI: 35675744
Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI: 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 13. – Spații libere și spații 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:

- 1.1. împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- 1.2. împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- 1.3. împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- 1.4. înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- 1.5. 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) Nu este cazul.

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

(2) Nu este cazul.

L12-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014, mai puțin articolele 5 și 6, care se modifică astfel:

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Banda de constructibilitate, în cazul în care se realizează cel mult două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară.

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) Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar min. 5,00m.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designn.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

LI1 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

G3 – GOSPODĂRII DE APĂ

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

T1 – CIRCULAȚII RUTIERE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014.

luni, 7 martie 2022

Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU



Întocmit,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU
Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

