

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

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
 SOLICITAT PRIN C.U. NR. 204/ 15.10.2021:

**”PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL,
 STR.ȚÎRGUL NOU NR. 80B” DIN MUNICIPIUL CARACAL**

beneficiar:	S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L.
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	18/2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, Str. Țîrgul Nou nr.80B; nr. cad. 57809
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
perioada de elaborare:	noiembrie 2022



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins

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

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	13
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	13
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	13
Articolul 14. – Împrejmuiuri.....	13
SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	13
Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.).....	13
Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	13
IS2-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE	14
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
Articolul 1. – Utilizări admise.....	14
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	14
Articolul 3 – Utilizări interzise.....	14
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	15
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	15
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	15
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	15
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	16
Articolul 8. – Circulații și accese.....	16
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	16
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	17
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	17
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	18
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	18
Articolul 14. – Împrejmuiuri.....	18
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	19
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	19
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	19
T1-6 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.....	19
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	19
Articolul 1. – Utilizări admise.....	19
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	19
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	20
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	20
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	20
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	20
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	20
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	20

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

Articolul 8. – Circulații și accese.....	20
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	20
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	20
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	21
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	21
Articolul 13. – Spații libere și spații plantate	21
Articolul 14. – Împrejmuiri.....	21
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	21
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	21
Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	21
Li2-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	22
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	22
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	22
V4 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE.....	22



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. TÎRGUL NOU NR. 80B”, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din 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 **141.577,00 mp**, conf Avizului de oportunitate nr. 7 din 31.03.2022 emis de Primăria Municipiului Caracal .

Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **19.527,00 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 teren necadastrat - alee carosabilă, neasfaltată, la est : de strada Tîrgul Nou și la vest : de terenul proprietate privată cu Nr. Cad. 57602.

CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

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

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- 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. 204 din 15.10.2021 și în baza Avizului de oportunitate nr. 7 din 31.03.2022, ambele 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 **141.577,00 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 „PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. TÎRGUL NOU NR. 80B”, 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
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: 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 ACESELOR OBLIGATORII: ACESE 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 (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate).
- 7.4. Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zona funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces 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 acces 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 constructibil 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, 53, 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 împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de **19.527,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **141.577,00 mp** și este delimitat la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de teren necadastrat - alee carosabilă, neasfaltată, la est strada Tîrgul Nou și la vest de terenul proprietate privată cu Nr. Cad. 57602.

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

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
 - **Li2-7 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii**
 - **T1-6 – subzonă transporturi rutiere**
- Pentru zona studiată reglementată:
 - **Li2-4 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **V4 – complexe și baze sportive**

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. 204 DIN 15.10.2021 - terenul aflat pe Strada Tîrgul Nou, nr. 80B, nr. cad. 57809, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 19.527,00 mp, iar conform Avizului de oportunitate Nr. 7 din 31.03.2022, zona studiată reglementată este delimitată la nord de strada Tîrgul Nou, la sud de teren necadastrat - alee carosabilă, neasfaltată, la est strada Tîrgul Nou și la vest de terenul proprietate privată cu Nr. Cad. 57602.

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.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

A. Pentru terenul care a generat P.U.Z.:

LI2-7 - SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+1+M NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona constituită, de locuințelor individuale și colective mici, cu regim de înălțime P+1+M niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Reparații și extinderi la locuințele existente
- (2) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu, locuințe cuplate
- (3) Locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale
- (4) Parcaje la sol
- (5) Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (6) Spații libere pietonale
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- (8) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- (9) Mobilier urban

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, bucătărie de vară, spațiu de depozitare, filigorie)
- (2) Adăposturi pentru maxim 2 animale de casă
- (3) Sere de maxim 50 mp
- (4) Se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (5) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;



Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- (3) Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- (4) Depozitare en-gros;
- (5) Depozități de materiale refolosibile;
- (6) Platforme de precolectare a deșeurilor;
- (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) Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (12) Orice alte utilizări decât cele 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 parcele existente la data intrării în vigoare a PUG-ului se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3 Condiții minime de construibilitate în parcelarul existent în Li1 și Li2;
- (2) 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.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m și maxim 10,00 m, față de circulația carosabilă propusă, strada de categoria a III-a.
- (2) Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament, retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament.
- (3) 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.
- (4) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.
- (5) 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.
- (6) În cazul situației la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament.
- (7) Banda de construibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maximă admisă).



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 cuplate pe parcelă se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de 3,00 m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- (3) 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;
- (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 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 opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- (5) Retragera 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; excepție fac parcelele de colț la care limitele laterale și posterioare vor fi tratate ca atare, respective minim 3,00 metri și minim 5,00 metri.
- (6) 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;
- (7) Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare.

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;
- (2) Pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.
- (3) În afara parcelelor de colț cu acces direct din strada Țirgul Nou accesul se va face din T1 -6 ce are categoria III.1, astfel:
 - Pentru **Strada Sabinelor** se propune un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația **prelungirea Străzii Sabinelor** va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acestora de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.
 - În **partea de sud**, conform PUG Municipiul Caracal se propune **o stradă** (cu profil A-A', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferată domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării



de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acesteia de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.

- Perpendicular pe strada Tîrgul Nou, se propune **o stradă** (cu profil A-A', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acesteia de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.
- În **partea de vest** a terenului ce a generat PUZ se propune **o stradă** (cu profil C-C', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 6,50m (1 bandă de circulație pe sens), cu 5,50m carosabil și 1,00m pietonal pe un sens. Acest teren, cu destinația drum public / stradă, va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și a asfaltării acesteia, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.

Toate cele menționate anterior se regăsesc în planșa U2 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

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 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp;
 - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp;
 - 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 peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;
- (3) La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
- (4) Amplasarea de garaje se poate face la parterul sau subsolul locuințelor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) **Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 7,00 metri (P+1+M);**
- (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

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

(5) **Înălțimea maximă la coamă este de 12,00 m;**

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

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

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- (4) Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- (2) Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (3) Se vor identifica, proteja și 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 mici 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 = 30%

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

- (1) C.U.T. maxim = 0,9 mp ADC/mp teren



IS2-2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii, cu regim maxim de înălțime P+2E+3R niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat)

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Spații comerciale, cofetării de servicii cu medie și redusă deservire;
- (2) Echipamente publice necesare cartierului : afterschool, cabinete medicale, farmacie, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, alte amenajări destinate sportului), parcaje publice;
- (3) Echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului / orașului precum : platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, posturi trafo, etc.
- (4) Spații închise destinate sportului;
- (5) Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- (6) Servicii sociale, colective și personale;
- (7) Hoteluri;
- (8) Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- (9) Parcaje;
- (10) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (11) Spații plantate;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Inserția unităților noi din gama IS2 – 2 menționate la *Utilizări admise* se va face potrivit reglementărilor zonei de inserție, respectiv L
- (2) Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de învățământ pentru minori
- (3) Se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- (4) Sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;
- (5) Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face în afara zonei centrale, pe arterele de acces în municipiu și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;
- (6) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice alte utilizări în afara celor menționate la *Utilizări admise și utilizări admise cu condiționări*;
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- (4) Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- (5) Curățătorii chimice;
- (6) Depozitări de materiale re folosibile;

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (7) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (8) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (9) Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (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 să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) 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 largă.
- (3) Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite și de minim 15,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (5) 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.
- (6) 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** și maxim **10,00 m** de la aliniamentul reglementat prin P.U.Z., altfel se va respecta alinierea conform planșei de Reglementări urbanistice.
- (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 calcane 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 comișe, dar nu mai puțin de **3.00 metri**;
- (2) Retragera față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (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 incompatibilitatilor functionale;
- (6) se recomandă ca, pentru a 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;
- (7) În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare.

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 cornișa 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) Numărul 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;
- (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 desfașurată 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 desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construita desfasurata;
 - c.2. Un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale între 400 si 2000 mp suprafața construita desfasurata.
 - c.3. Un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construita desfasurata
 - c.4. Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfașurată (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 distanță de maxim **250 metri**;
- (4) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) **Înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 10,00 metri.**
- (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 minima 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 sa nu rămâna vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- (5) **Înălțimea maximă admisă la coamă este de 15,00 metri.**

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate 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 "coerența" și "eleganța";
- (3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- (4) Se recomandă fațade cu volumetrii, finisaje moderne, rezistente, cu suprafețe vitrate ample, care să permită expunerea în vitrine.

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (5) Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata 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;

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 30%** 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

T1-6 – 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

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)



- (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;
- (4) Se interzice obturarea 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) Accesese 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.

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
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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

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

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 13. – Spații libere și 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. porțile 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.)

- (1) Nu este cazul.

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, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

B. Pentru zona de studiu:

Li2-4 – 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 parcelor

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- (2) Inserții în parcelar existent (conf. reglementări aprobate prin PUG, cap.II – 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioara) :
 - 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.

V4 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. și R.L.U. aferent aprobat al Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014, cu privire la lucrări aferente rețelelor edilitare, precum și cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat și realinierea parcelor generate de modernizarea profilului stradal pentru Str. Tîrgul Nou, după caz.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al Municipiului Caracal privind condițiile de însorire prin respectarea prevederilor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației aprobate prin Ord. MS 119 / 2014 și modificate și completate prin Ord. MS 994 / 2018.

Reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor argumenta prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, după caz. Este obligatorie respectarea reglementărilor de protecție la incendiu privind amplasarea construcțiilor și distanțele minime de siguranță, precum și respectarea distanțelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces,

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

intervenție și salvare în caz de incendiu, în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Se vor realiza retrageri determinate de necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin P.U.G. corespunzător funcțiunilor.

Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice prin P.U.G. și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile / incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice. Se vor respecta reglementările de protecție sanitară și reglementările de protecție a mediului și criteriul privind necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice. Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare / reparcelare).

joi, 10 noiembrie 2022

Șef Proiect,
Întocmit,
urb. Marilena-Virginia **BRASTAVICEANU**

