

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE  
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 198/ 14.09.2023:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA  
REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE  
ALEEA MACULUI, NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT

beneficiar:	<b>PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA</b>
proiectant general:	<b>DESIGN &amp; MANAGEMENT SERVICES S.R.L.</b>
proiectant asociat:	<b>URBANA LINES S.R.L.</b>
contract:	<b>36/2022</b>
adresă:	<b>Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2; nr. cad. 59369</b>
faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – AVIZ ARHITECT SEF</b>
perioada de elaborare:	<b>februarie 2024</b>

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

#### CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

---

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.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 **225.385 mp**, conf Avizului de oportunitate nr. 2 din 06.04.2023 emis de Primăria Municipiului Caracal .

Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **12.300,00 mp** și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord :terenuri proprietate privata cu nr. Cad 59014, la sud :nr.cad.59100 Aleea Macului, la est : nr.cad. 59100 și la vest : teren viran necadastrat.

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.

#### CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

---

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- 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.
- 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.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 198 din 14.09.2023 și în baza Avizului de oportunitate nr. 2 din 06.04.2023, 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 **12.300,00 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, și respectă limita zonei studiate din Avizul de Oportunitate.

## 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.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastrale 59369/UAT CARACAL, 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.

### 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 publice și comerciale.
- 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 caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele 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. Accesele 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. Accesele 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 și gaze natural de către beneficiar.
- 8.3. 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.
- 8.4. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.5. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.6. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.7. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile, includ energia solară și eoliană, energia oceanică și energia hidroelectrică, energia geotermală și bioenergia, după caz.

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

---

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

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

---

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
  - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
  - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
  - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
  - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
  - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

## PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

---

Terenul ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de **12.300,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **225.385 mp** și este delimitat la nord de Aleea Doinei, la sud de str. Margaretei, la est de terenuri extravilane, la vest de Aleea Viorelelor și de Aleea Trifoiului. Suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este de 225.385 mp.

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

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
  - **Li4-2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **M1-7 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
  - **T1-8 – subzonă transporturi rutiere**
- Pentru zona studiată reglementată:
  - **Li4-1 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **T1 - subzonă transporturi rutiere.**

## 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 conform certificatului de urbanism nr. 198 din 14.09.2023 - terenul aflat pe Aleea Macului Nr.2 , nr. cad. 59363, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 12,300,00 mp, iar conform Avizului de oportunitate Nr. 2 din 06.04.2023, zona studiată reglementată este delimitată la nord de Aleea Doinei, la sud de str. Margaretei, la est de terenuri extravilane, la vest de Aleea Viorelelor și de Aleea Trifoiului. Suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este de 225.385 mp.

Amplasamentul este situat în partea de vest a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale, iar conf. P.U.G. Mun. Caracal se încadrează în subzona Li4-Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.

Conform avizului de oportunitate nr. 2 / 06.04.2023, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de 225.385 mp. Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp și a subzonei Li4-1 și T1 din zona de studiu.

### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

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

## **LI4 -2- SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1. – Utilizări admise**

- 1) locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- 2) locuinte colective mici, locuinte semicolective
- 3) locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- 4) gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- 5) spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime).
- 6) spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- 7) locuri de joaca pentru copii;
- 8) spatii pentru sport si recreere
- 9) mobilier urban;
- 10) spații libere pietonale;

#### **Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (gararea a 1-2 masini, depozitare casnica: magazii, sorpoane, bucătărie de vară, adapost animale de paza si companie, agrement: umbrare, pergole, chioscuri, sere de agrement, piscine si altele asemenea), in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa. Anexele gospodaresti nu se realizeaza obligatoriu in interiorul benzii de constructibilitate.
- (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 si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa 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) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- (2) se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- (3) curățătorii chimice;
- (4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- (5) depozitări de materiale refolosibile;
- (6) platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- (7) depozitarea pentru vanzare 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) Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară, conform P.U.G. Mun.Caracal.
- (2) Suprafața minimă a parcelelor va fi de 700 mp
- (3) Lungimea minimă a aliniamentului va fi de 15,00 m

### 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 împrejmirilor, 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 constructibilitate 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) Se poate construi în regim izolat sau cuplat;
- (2) Clădirile izolate pe parcelă : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de  $H/2$ , dar de minim 3,00 m; față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de  $H/2$ , dar de minim 5,00 m.
- (3) Clădirile cuplate pe parcelă se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin 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. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar de minim 5,00 m.

- (4) 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;
- (5) 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;
- (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) Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

#### Articolul 8. – Circulații și accese

- 1) parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- 2) pentru grupari de mai puțin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.
- 3) Zona din care face parte terenul studiat are acces la strada de categoria a III-a, aceasta fiind: Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, respectiv III.2., de 10,00m : 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m), 1,50 m pietonal (două trotuare), de o parte și de alta a străzii);
- 4) Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de un drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9m = 2 benzi x 3,00m + 2 trotuare x1,5m. În ultima parcelă cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul aleii.

#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- 1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- 2) pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare :
  - câte un loc de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurata pana la 120 mp
  - câte doua locuri de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurata peste 120 mp

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

---

- 1) înălțime maxima admisibila la cornișe **10,00 metri (P+2)**;
- 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) cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor
- 4) în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand 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 maxima la coama: 15,0 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) se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al clădirilor, conform P.U.G. Mun. Caracal.

#### 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+2) pe platforme organizate;
- 4) Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică.

- 5) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.
- 6) Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Romane.
- 7) Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.

#### 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 și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- 2) 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.
- 3) Pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri, conform P.U.G. Mun. Caracal
- 4) gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri, conform P.U.G. Mun. Caracal.

### 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 maxim pentru înălțimi P+2E= 0,9 mp ADC/mp teren

### M1-7-SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. – Utilizări admise

---

- (1) locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- (2) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- (3) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- (5) parcaje la sol;
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (7) spații libere pietonale;

## Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; suprafața de teren
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii.
- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară etc), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscina, chioșc etc) în suprafața totală construită desfașurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zona
  - Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri :
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise
  - Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zona:
    - instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
    - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
    - servicii sociale, colective și personale;
    - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
    - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>32</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>33</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni
    - pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
    - se admit spații (Acid maxim 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.
    - se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 2200 și detalierea reglementării să se facă prin PUD.
    - Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
    - locașuri de cult
    - se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;

- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate.
- sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice.
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori.

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

#### Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Orice functiuni care nu pot asigura spatiile de parcare si manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, conform P.U.G. Mun. Caracal, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice).
- (2) depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (3) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (4) stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- (5) lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (6) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- (7) orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) Parcela se consideră construibilă dacă:
  - are o suprafața de minim **350 mp.** și un front la strada de minim **15.0 m** pentru locuinte individuale si pentru alte functiuni si minim **12,0 m** pentru locuinte cuplate;
  - adancimea parcelei este mai mare sau egala cu lățimea;
- (2) pentru amplasarea de locuințe colective mici sau locuinte semicolective, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de **100 mp** înmulțit cu numărul de apartamente;

#### Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii , minim 3,00 m și maxim 10,00 m de la aliniamentul reglementat prin P.U.Z.

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

- (1) Retragerile fata de limitele laterale, cu respectarea înălțimii cladirilor invecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00 m, respectiv 8,00 m. Fata de limita posterioara, cu respectarea inaltimii cladirilor invecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00 m.
- (2) Pentru anexele gospodaresti se admit și prevederile Codului Civil.

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

- (1) Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de însorire.

#### Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Terenul care a generat P.U.Z. are acces la Aleea Macului, strada de categoria a III-a, neasfaltată - drum de pământ (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform HCL nr. 03/30.01 .2014, categoria a III.2, de 10 m= 2 benzi x3,50 m + 2 trotuare X 1,50 m.
- (2) Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m= 2 benzi x3,00 m +2 trotuare x 1,5m în ultima parcela cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul alei.

#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) 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, situat la o distanța de maxim 250 metri;
- (3) Conform P.U.G. Mun. Caracal, 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza Municipiului Caracal, se vor asigura astfel :
  - Pentru construcții administrative, birouri: câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată; un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte un loc de parcare la 10 locuri în sala și un loc de parcare pentru autocare.
  - Pentru construcții financiar – bancare : câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
  - Pentru construcțiile comerciale : un loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construita desfășurată; un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste între 400 și 2000 mp suprafața construita desfășurată; un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construita desfășurată. Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafața construita desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese). La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- (4) Conform prescripțiilor specifice subzonei funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, se vor respecta prevederile conform 2.7.1. Parcaje, conform RLU aferent P.U.G. Mun. Caracal.

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

---

- (1) înălțime maximă admisibilă la cornișe : 10,00 metri;
- (2) înălțimea maximă la coamă: 15,00 metri
- (3) Se admite suplimentar un nivel înscris în volumul acoperișului, reprezentând maxim 60% din volumul unui nivel curent sau un nivel suplimentar retras, înscris în interiorul unui cerc cu raza de 4,00m.

#### 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) se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- (5) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (6) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- (7) este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fațadă.
- (8) se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- (9) este interzisă utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresia ceramica).

#### 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) Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică.

- (4) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Romane.

- (5) Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.

#### Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică
- (2) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori
- (3) spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- (4) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înaltime 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
- (5) se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- (6) în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- (7) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomanda înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- (8) 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.

#### Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- (2) spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) POT maxim = 45%

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

- (1) CUT maxim = 1,20 mp ADC/mp teren.

## T1-8 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Subzona transporturilor rutiere. Proprietarii intenționează să doneze terenul domeniului public al Municipiului Caracal, numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale.

## 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;
- (10) rețele tehnico-edilitare subterane

### 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;<sup>1</sup>
- (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;<sup>2</sup>
- (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;<sup>3</sup>
- (5) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;<sup>4</sup>

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

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

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

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

### 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;
- (5) Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare;, pe terenurile rezervate pentru: modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare.
- (6) Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

## 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) T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m= 2 benzi x3,00 m +2 trotuare x 1,50 m în ultima parcela cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul alee.
- (2) Numărul și configurația acceselor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației și reglementărilor în vigoare. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se va asigura accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

---

1) Staționarea autovehiculelor: conform prescripțiilor specifice pentru subzonele funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilite prin RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

#### 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) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului P.U.Z. dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

#### 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.

Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării H maxim coamă / streășina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

---

**B.** Pentru zona de studiu :

#### **LI4 -1- SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE**

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03/ 30/01/2014, iar conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 :

#### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### Articolul 1. – Utilizări admise

- 1) locuințe individuale, cu sau fara spații pentru profesii liberale;
- 2) locuințe colective mici, locuințe semicolective
- 3) locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- 4) gradinițe, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- 5) spații pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime).
- 6) spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- 7) locuri de joaca pentru copii;
- 8) spatii pentru sport si recreere
- 9) mobilier urban;
- 10) spații libere pietonale;

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

- 1) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (gararea a 1-2 masini, depozitare casnica:magazii, sorpoane, bucătărie de vară, adapost animale de paza si companie, agrement: umbrare, pergole, chioscuri, sere de agrement, piscine si altele asemenea), in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa. Anexele gospodaresti nu se realizeaza obligatoriu in interiorul benzii de constructibilitate.
- 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 si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa 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) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- 2) se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- 3) curățătorii chimice;
- 4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- 5) depozități de materiale refolosibile;

- 6) platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- 7) depozitarea pentru vanzare 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) statii de betoane;
- 11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- 12) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- 13) anexe gospodărești
- 14) orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

## SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- 1) Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara, conform P.U.G. Mun.Caracal.
- 2) Suprafata minimă a parcelelor va fi de 700 mp
- 3) Lungimea minimă a aliniamentului va fi de 15,00 m

### 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 străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament, retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; 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 situații 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 constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maxima admisă).

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

- 1) Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară
- 2) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție :
  - Cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
  - Cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limită laterală cu minim 3,00 metri
  - Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi :
    - o Față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri ( distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare
    - o Față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,00 metru (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în cartea funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,00 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor
  - Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmirile spre vecini va fi cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.
  - Pentru anexele gospodărești (ce se amplasează în spatele construcției principale) distanțele față de limitele laterale și posterioare se pot reduce până la 1 m dacă nu sunt practicate ferestre de vedere și 2,00 metri dacă sunt practicate ferestre de vedere.
  - Pentru alte funcțiuni decât locuințe retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.
  - Retragerile minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

Se vor respecta reglementările stabilite prin RLU aferent PUG Caracal, la fiecare subzona funcțională ce corespund subzonelor de mai sus, privind aspectul exterior al clădirilor , împrejmiri, spații libere și spații plantate. Pentru subzona Li4-1, în afara reglementărilor din avizul de oportunitate nr.2/2023, rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG Municipiul Caracal din Li4.

### **T1– SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE**

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03/30/01/2014. Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1.

Aleea Macului este drum de categoria III.2 de 10 m = 2 benzi x 3,50m +2 trotuarex1,5m.

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 mică 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, 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, 22 februarie 2024**

**Șef Proiect,  
Întocmit,  
Manager de proiect  
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU**

