

**DENUMIRE PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

**ELABORARE PUZ - „REGLEMENTAREA  
REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN  
LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎN LOCUIŢE  
COLECTIVE D+P+3 RETRAS ŞI SERVICII  
LA PARTER”**

**AMPLASAMENT:**

Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9,  
cad. nr. 53466, Jud. Olt

**PROIECT:**

Nr. 305/2023

**BENEFICIAR:**

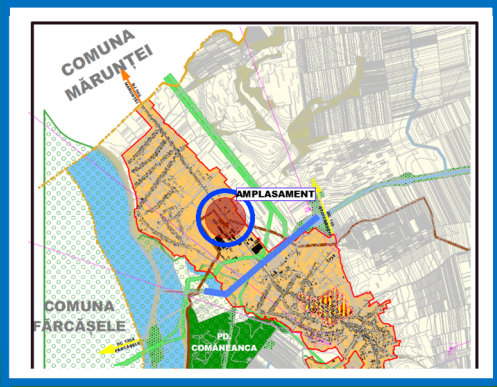
**HAGIU ŞTEFAN ŞI HAGIU NICULINA**

Mun. Caracal, str. Călăraşi, nr. 11A Jud. Olt

**FAZA:**

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM AFERENT- P.U.Z.**



**PROIECTANT:**

**CP BAMPROIECT S.R.L**

Mun. Craiova, str. Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b,  
Sc. 1, Ap. 2, jud. Dolj.  
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail:  
[bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

**DATA ELABORARII:**

06/2024

# COLECTIV DE ELABORARE

CORDONATOR  
ȘEF DE PROIECT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de semnătură  
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și  
amenajarea teritoriului - **D, D<sub>3</sub>, D<sub>20</sub>, E și G<sub>5</sub>**-urbanist  
istorie urbana - expert tehnic în domeniul  
urbanismului - atestat **RUR**

PROIECTANT:

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4 și G1**

DESENAT:

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

## **RLU AFERENT PUZ ESTE STRUCTURAT ASTFEL:**

### **I. Dispoziții generale**

**I.1.** Rolul RLU

**I.2.** Baza legală a elaborării

**I.3.** Domeniul de aplicare

### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

**II.1.** Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

**II.2.** Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**II.3.** Reguli cu privire la echiparea edilitară.

**II.3.** Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

**II.4.** Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

**II.5.** Reguli cu privire ocupare și utilizare a terenului

**II.6.** Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

**II.7.** Aspectul și finisaje exterioare, împrejurimi și amenajări

**II.8.** Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

**II.9.** Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**II.10.** Amplasarea clădirilor față de aliniament

**II.11.** Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

**II.12.** Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

### **III. Zonificarea funcțională**

**III.1.** Unități și subunități funcționale

### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

L – locuirea

IS - instituții și servicii

ID - unități de producție și depozitare

C - căi de comunicație

SP - spații plantate, agrement, sport

DS - destinație specială

GC - gospodărie comunală

TE - echipare edilitară

### **V. Unități teritoriale de referință**

### **VI. Anexe - PIESE DESENATEA**

**ÎNTOCMIT,**

dr. arh.urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1. ROLUL R.L.U.**

R.L.U. are rolul de a reglementa modul de construire al terenului situat în intravilanul Mun. Caracal, str. Olteniei, nr. 9, cu nr. cadastral 53466 și cu suprafața totală de 1420,00 mp, proprietatea domnului Hagiu Ștefan și al doamnei Hagiu Niculina, cu categoria de folosință curți construcții și liber de construcții, conform extrasului de carte funciară pentru informare C.F. nr. 53466 Caracal din 11/01/2024.

Terenul este situat în zona Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a), conform CU nr. 253 din 16.11.2023 și P.U.G. al municipiului Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

După aprobare Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

#### **Situația existentă**

Terenul este situat în intravilanul Mun. Caracal, str. Olteniei, nr. 9, cu nr. cadastral 53466 în zona Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a), conform CU nr. 253 din 16.11.2023 și P.U.G. al municipiului Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Situația propusă**

Prin documentația de urbanism elaborată, s-a studiat soluționarea din punct de vedere arhitectural și urbanistic a investiției, pentru terenul este situat în intravilanul Mun. Caracal, str. Olteniei, nr. 9, cu nr. cadastral 53466 în zona Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a)

Se propune P.U.Z. pentru schimbarea funcțiunii terenului și **reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă (D+P+3<sub>RETRAS</sub>) și Servicii cu funcțiuni complementare**, și modificare indicii urbanistic al terenurilor.

Planul Urbanistic Zonal și RLU aferent definesc regulile de construire și stabilesc posibilitățile de utilizare și ocupare a terenurilor. După aprobarea sa, Planul Urbanistic Zonal (**PUZ**) devine un act de autoritate administrativă, având valoare juridică (fiind opozabil în justiție) și este utilizat pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zona ce face obiectul PUZ;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ și ale prezentului regulament local de urbanism;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

Reglementările cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, **putând fi modificate doar la actualizarea Planului Urbanistic General sau printr-un nou PUZ**, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

Potrivit prevederilor Art. 18 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, PUZ cuprinde reglementări privind:

- zonificarea funcțională;
- echiparea edilitară pentru zona ce face obiectul PUZ;
- circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică.

În baza prezentului regulament, se pot emite certificate de urbanism și **autorizații de construire** pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de construibilitate stabilite prin documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc.

În cazul în care solicitarea nu se înscrie întocmai în prevederile prezentei documentații, prin certificatul de urbanism se poate solicita, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism (PUZ/PUD).

## **I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ ȘI RLU**

Documentația respectă prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PUZ și prezentul RLU aferent PUZ au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000, prin Ord. nr. 176/N/2000.

Regulamentul are la bază prevederile legislației în vigoare în domeniul urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul MPLAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ G.M.-007 – 2000
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

La baza elaborării PUZ au stat, de asemenea:

- LEGEA nr.287/2009 pentru aprobarea codul Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolidate prin: Lege 138/2014 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și a Legea 60/2012 privind aprobarea OUG 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, Monitorul Oficial 255/2012
- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Certificat de urbanism C.U. nr. 253 /16.11.2023, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru “REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”.
- Avizul de oportunitate, nr. 5 /15.04.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.

### **I.3. DOMENIUL DE APLICARE**

Prezentul regulament se va aplica asupra terenului studiat cu scopul obținerii Autorizației de Construire, având în vedere oportunitatea investiției conform C.U. și a avizului de oportunitate, eliberat de primăria Municipiului Caracal-Olt pentru amplasament. Potențialul de dezvoltare al zonei poate fi pus în valoare, iar reglementările stabilite prin prezentul regulament au fost formulate în acest scop.

Prezentul regulament se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației.

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor investițiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul intravilan în interiorul zonei delimitate în prezenta documentație.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.**

În conformitate cu prevederile Legii Nr. 292/03.12.2018, art. 8 alin. (1), privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, obiectivul de investiție nu se supune evaluării de mediu și nu se supune procedurii de evaluare adecvată.

Amplasamentul studiat nu se află în apropierea unor surse de alimentare cu apă pentru consumul populației și nici în rezervații naturale sau peisagistice ori în aria de protecție a unor valori ale patrimoniului natural sau construit.

### **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.**

- Se asigură minimum un acces auto și pietonal separate pentru obiectivul de investiții propus, ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 3,50 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție (mijloacele de stingere a incendiilor) și a mijloacelor de transport grele.
- În ceea ce privește organizarea circulației, pe lângă reglementările specifice zonei se instituie următoarele reguli:
  - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu o bandă de circulație (3,50 m lățime) pentru cele cu o lungime de până la 10,00 m
  - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu două benzi de circulație (7,00 m lățime) pentru cele cu lungimea mai mare de 10,00 m
  - Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice (în incintă)
- Lucrările privind circulația se încadrează în prevederile O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, ca rezolvare a profilurilor de artere corespunzătoare categoriei tehnice a străzilor, conform prevederilor.
- Se vor lua toate măsurile tehnice pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- La proiectarea lucrărilor de străzi se va ține seama de standardele în vigoare – STAS nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice); pentru norme specifice pe activități conform capitolul 2.7.1. Parcaje<sup>1</sup>.
- 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;

## II.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

### Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

**În zona terenului studiat** există rețea de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Municipiul Caracal - Olt, deține în prezent rețele de alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Alimentarea cu apă, alimentarea cu energie electrică și sistemul de canalizare descrise în cadrul Memoriului se vor realiza după cum urmează:

- Alimentarea cu energie electrică – construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.
- Evacuarea apelor menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă.
- Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale termice alimentate cu combustibil lichid sau solid.
- conform cu Planul de echipare cu utilități este prezentat în planșa 04 a documentației PUZ.
- Respectarea condițiilor stabilite prin avizele deținătorului rețelei și al DSP-Olt și ISU, precum și prin aviz/acordul/ dețezia eta de mediu

La proiectarea și execuția rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, Decretul Ministerului Sănătății 1059/1967.

Apele evacuate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare, având în vedere funcțiunea obiectivului de investiții.

---

<sup>1</sup>conf. R.L.U. - CARACAL

La proiectarea și executarea rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, Decretul Ministerului Sănătății nr. 1059/1967. Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale electrice.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.

Se va avea în vedere asigurarea unei soluții pentru situații de avarie, prin amplasarea unui generator electric. Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

Pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului 17/ 2011, fiind asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.

#### **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament<sup>2</sup>, dimensiune terenului care face obiectul prezenta documentație P.U.Z. are suprafața de 1420 m<sup>2</sup>. Și are acces direct din artere de categoriile III sau IV str. Olteniei și str. Bicz.

Amplasamentul este organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, astfel:

- Zona ocupată cu construcții
- Zona de accese, alei, parcaje
- Zonă verde cu rol decorativ și de protecție

pentru construcții, Terenul trebuie să aibă acces direct sau prin artere de categoriile III sau IV la rețeaua de circulație majoră.

#### **II.5. REGULI CU PRIVIRE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

valoare orientativa pana la elaborare PUZCP.

##### **❖ PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT<sub>max</sub>: **60%**.
- Pentru funcțiunile din zone: IS, Li1a, **M1a**, M2a si Lca.

##### **❖ COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT<sub>max</sub>: între **0,6** (regim înaltime P) și **2,4** (regim de înaltime P+4)
- Pentru funcțiunile din gama IS, Li1a, M1a și Lca

#### **Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:**

- **U.T.R. 1** - Subzona Locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii:

$$POT_{max} = 40\%$$

$$CUT_{max} = 1,38$$

Regimul de înaltime D+P+2E+1E<sub>RETRAS</sub> care se corelează cu specificul vecinătății și azonei

---

<sup>2</sup>conf. R.L.U.- CARACAL

## **II.6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțime maxima admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2) și 12 m terenul care a generat PUZ (P+2+1<sub>RETRAS</sub>); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită, dar nu mai înalt de H.maxim 15,00 m la coama.

## **II.7. ASPECTUL ȘI FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; în acest scop către circulațiile publice vor fi orientate corpuri de birouri și spații comerciale și de prezentare care se armonizează cu locuințele majoritare în zona.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea străzii; se recomandă ca acest raport să fie cuprins între 3/1 și 1/1.
- 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;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- 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 10% din fiecare fatadă.
- Sunt recomandate acoperisurile cu pantă (tip sarpanta), în general în patru ape (fără timpan) și cu pante între 20°-45°.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- Este interzisă utilizarea imitațiilor materialelor tradiționale (imitație de piatră, imitație de țiglă ceramică etc) cu excepția cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## **II.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

În afara zonei construite, se vor amenaja zone pentru circulații carosabile și pietonale, parcaje, precum și spații verzi, dimensionate, conform RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 – Anexa 5. PARCAJE și respectiv Anexa 6. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, care vor fi organizate în interiorul incintei astfel:

- 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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- 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
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- 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 recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- 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

## ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri
- 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<sup>3</sup>. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majore poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

## PARCAJE

**Cerințe minime de spații de parcare** pe raza municipiului Caracal, în cazul:

- construcțiilor de locuințe
  - a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
    - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp
    - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp
    - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru

---

<sup>3</sup>conf. R.L.U.- CARACAL

locuinte semicolective si colective;

- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

**ÎN ANSAMBLURILE DE LOCUINȚE COLECTIVE este interzisă** amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al municipiului.

În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:

- în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
- în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
- în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă

În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

În ansamblurile de locuințe în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al orașului Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.

## **II.9. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

La realizarea noilor construcții și amenajări, ca și la extinderea construcțiilor existente, se vor respecta următoarele reguli:

- În proiectare se va urmări ca orientarea spațiilor să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.)
- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în planșa de Reglementări, în concordanță cu avizele administratorilor căilor de circulație adiacente;
- Toate construcțiile, circulațiile și amenajările: locurile de parcare, spațiile verzi și plantate, împrejmuirile etc. vor fi proiectate și executate în conformitate cu reglementările legislației naționale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, precum și cu reglementările locale, cu respectarea acordurilor și avizelor obținute la faza Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții, precum și de prevederile prezentului regulament, care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism;
- În cazul în care pe parcelele învecinate se solicită realizarea de construcții noi, este interzisă amplasarea acestora pe limita de proprietate către terenul care face obiectul prezentului PUZ;

- Orice intervenție în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea construcțiilor, amenajărilor și circulațiilor se vor stabili prin proiecte tehnice ce se vor autoriza în condițiile impuse prin acorduri/avize și conform planșa de iustrare urbanistica din prezentul PUZ

## II.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor se vor realiza conform secțiunilor propuse prin P.U.Z, cu respectarea limitei proprietății publice.

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale și spații verzi. Parcățile auto și spațiile verzi se vor realiza în cadrul incintei, conform R.L.U și R.G.U.

Având în vedere scopul explicit de promovare a unei investiții, în planșa de reglementări și propuneri apar în mod informativ și explicit date despre suprafață.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demis olurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Amplasarea cladirilor se face:
- **Pe aliniament** – de regula în zona centrală și în cartiere comerciale
- **Retrasa de la aliniament** – regula caracteristică în primul rând zonelor de locuit și amplasării altor funcțiuni protejate<sup>4</sup>
- amplasare față de aliniament obiectivul propus în prezenta documentație PUZ se face cu asigurare locuri de parcare de la aliniament până la caldare propusă între 6,00m – 10,00 m maxim

- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; obligativitatea se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexa este interzisă amplasarea acestora la strada

- la intersecția dintre străzi 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;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși **20,00** metri (aliniament posterior).

- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:

Retragerea în cazul locuințelor va fi de minim 2,0 m și maxim 5,0 m

Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m

<sup>4</sup>conf. R.L.U.- CARACAL în sensul Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997, și conform Ordinul nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

La realizarea împrejuririlor, se va respecta aliniamentul stabilit față de axele circulațiilor publice adiacente, Str. Olteniei și Str. Bicz, conform profilurilor reprezentate în planșa de Reglementări, aliniament stabilit pe baza analizei situației existente, a funcțiunii propuse și respectiv, a avizelor obținute. Aliniamentul este figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare neagră.

Pentru accesul carosabile, precum și pentru construcțiile amplasate în apropierea căilor de circulație de mare viteză, se vor respecta condițiile de amplasare și conformare din avizele administratorilor drumurilor respective, astfel încât să se asigure condițiile de vizibilitate pentru siguranța circulației publice.

## **II.11. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Construcțiile noi/extinderile construcțiilor existente vor păstra față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu excepția situațiilor în care pe una din limitele laterale există o construcție cu calcan, caz în care noua construcție se va alipi calcanului existent sau cu respectare Codului Civil pentru distanța minimă.

Se vor respecta distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu excepția distanța minimă limita laterala stânga de proprietate conform planșa de Ilustrare Urbanistica și plan amplasament, cu respectare servitute potrivit Codului Civil.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

## **II.12. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ale unor spații care nu necesită lumina naturală.

Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. Distanța se poate reduce la jumătate (3,00 m) dacă fațadele nu au uși/ferestre.

Se vor respecta condițiile de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice.

În cazul fațadelor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor/logiilor și teraselor, se va respecta cel puțin distanța minimă potrivit Codului Civil.

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim **350** mp cu un front la strada de minim **12.0** m și adâncimea mai mare sau egală cu lățimea dacă prevederile specifice funcțiunilor nu prevăd mai mult;
- în cazul parcelelor destinate exclusiv locuințelor se pot aplica prevederile minimale de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții, Tabelul 3 Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent în Li1 și Li2
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** m

amplasare față de LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE obiectivul propus in prezenta documentație PUZ va fi 3,00m minim si 5,00 m față de limita de proprietate posterioare

Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **III.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

zonă destinată locuințelor individuale si colective mici si serviciilor in zona protejată istorică protejată „Târgul dinlăuntru, de-a lungul str. Bicaș și N. Titulescu cu construcții de maxim P+2 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiune dominantă **locuirea** dar incluzând un număr de servicii de interes public;

#### **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ<sup>5</sup>:**

Subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale

#### **UTILIZĂRI ADMISE**

- repararea si consolidarea imobilelor existente cu avizul Ministerului Culturii;
- se admit conversii funcționale totale compatibile cu caracterul zonei in concordanta cu destinatia initiala a cladirilor relevate printr-un studiu istoric cu avizul Ministerului Culturii;
- se admit conversii functionale partiale care pastreaza minim 30% din functiunea initiala a constructiei, cu avizul Ministerului Culturii
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite desfiintarea constructiilor parazitare cu avizul Ministerului Culturii;
- se admite desfiintarea cladirilor existente lipsite de valoare culturala sau istorica cu avizul Ministerului Culturii;
- conversiile functionale se admit, in toate cazurile, numai daca sunt asigurate toate cerintele pentru noua functiune (accese, spatii de parcare, spatii verzi, conditii de insorire etc);
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala

---

<sup>5</sup>conf. R.L.U. - CARACAL

## UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice utilizari de natura sa deprecieze zona
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Documentație PUZ studeaza zona in suprafata de cca. 20000 mp, include terenul ce a generat PUZ (în suprafata totală de 1.420 mp), conform plan topografic/ cadastral cu zona de studiu pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 253 din 16.11.2023, are funcțiunea de curți construcții subzona M1a

Zonificarea funcțională propuse sunt de locuire individuale și locuire colective cu regim de înalțime D+P+2+1E Retras.

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Acest capitol a preluat unitaților din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.-007 – 2000 și din R.L.U aferent PUG Mun. Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014, documentație PUZ studeaza zona in 2(doua) Unități teritoriale de referință (U.T.R. 1 și U.T.R. 2)

L – locuirea

IS - instituții și servicii

C - căi de comunicație

SP - spații plantate, agrement, sport

GC - gospodărie comunală

TE - echipare edilitară

*Pentru Autorizarea oricărei lucrări de construire se vor respecta prevederile prezentei documentații și condițiile impuse prin avize.*

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

După aprobare Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiție.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulamentul UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

- U.T.R. 1 - Subzona Locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii:

$$POT_{\max} = 40\%$$

$$CUT_{\max} = 1,38$$

Regimul de înălțime D+P+2E+1E<sub>RETRAS</sub> care se corelează cu specificul vecinătății și azonei

- U.T.R. 2 - Subzona locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii:

$$POT_{\max} = 35\%$$

$$CUT_{\max} = 1,20$$

Regimul de înălțime P+2E care se corelează cu specificul vecinătății și azonei

### **PENTRU U.T.R. 1 ȘI 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ<sup>6</sup>:**

Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- repararea și consolidarea imobilelor existente cu avizul Ministerului Culturii;
- se admit conversii funcționale totale compatibile cu caracterul zonei în concordanță cu destinația inițială a clădirilor relevate printr-un studiu istoric cu avizul Ministerului Culturii;
- se admit conversii funcționale parțiale care păstrează minim 30% din funcțiunea inițială a construcției, cu avizul Ministerului Culturii
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite desființarea construcțiilor parazitare cu avizul Ministerului Culturii;
- se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică cu avizul Ministerului Culturii;
- conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc);
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală

---

<sup>6</sup>conf. R.L.U.- CARACAL

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- orice utilizari de natura sa deprecieze zona
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se poate formula și aplica același set de prescripții.

\*

## **INFORMAREA PUBLICĂ:**

Investitorul se obligă să facă informare publică în presă și prin panouri dispuse într-un loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi făcută investiția.

\*

PROIECTANT

**C.P. BAMPROIECT S.R.L.**

**COORDONATOR,**

**DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

arhitect urbanist atestat,

pentru întocmire documentații de urbanism și amenajarea teritoriului.