

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- BENEFICIAR : IONITA CORNEL
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 489/2023
- DATA ELABORARII : 2024/25

Cuprins	
Partea I – Dispozitii generale	3
Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
Capitolul 2. Baza legala a elaborarii	3
Capitolul 3. Domeniul de aplicare	4
Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	5
Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	5
Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5
Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale	6
Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara	7
Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii	8
Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui	8
Partea III – Zonificarea functionala	9
Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale	10
Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	10
Generalitati. Caracterul zonei	11
ZC5 -2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.....	11
Sectiunea I – Utilizarea functionala.	11
Articolul 1. – Utilizari admise.....	11
Articolul 2. – Utilizari admise cu conditionari	11
Articolul 3. – Utilizari interzise.....	12
Sectiunea II – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor.....	12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni).....	12
Articolul 5. – Amplasarea cladirilor fata de aliniament	12
Articolul 6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.....	13
Articolul 7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	13
Articolul 8. – Circulatii si accese	13
Articolul 9. – Stationarea autovehiculelor	14
Articolul 10. – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor.....	14
Articolul 11. – Aspectul exterior al cladirilor	14
Articolul 12. – Conditii de echipare edilitara.....	14
Articolul 13. – Spatii libere si spatii plantate	14
Articolul 14. – Imprejmuiri	14
Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	14
Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)	14
Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
Reglementari pentru zona studiată (vecinătățile)	15
Obiective SEVESO	15

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispozitii generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. **Regulamentul Local de Urbanism** este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu propusa in documentatia **INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp.
- 1.2. Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in R.L.U., sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ si pentru zona reglementata prin PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local. Dupa aprobare, P.U.Z./ R.L.U. aferent devine baza legala care reglementeaza modul de construire din zona ce face obiectul P.U.Z.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.
- 1.6. R.L.U. se aplica pentru zona studiata prin PUZ cu o suprafata totala de analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp, terenul care a generat PUZ are 1.197,00 mp, conf. Avizului de oportunitate nr. 8/ 30.06.2024 emis de PMC.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel putin 50% din constructia propusa.

Capitolul 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. NR 525/ 1996 republicat si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. NR. 176/N/16.08.2000.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

Alte legi si reglementări specifice.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau/ studiaza si se propune solutia in baza a toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General si RLU aferent, ale Mun. Caracal, și alte orase din judetul Olt.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor din terenul ce a generat PUZ-ul de fata cu o suprafata de 1.197,00 mp. Terenul, în suprafata totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construcție, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3. Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă.

Terenul care a generat PUZ se află în zona de protecție a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt poziționate în sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Având în vedere faptul că monumentele reprezintă locuințe individuale și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ ci pozitiv contextual urban.

Tema - program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creată o subzona pentru acest teren - denumită ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC în vederea realizării investiției "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat în planșa Reglementri urbanistice - zonificare funcțională.

Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „**INIȚIERE ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"** se află în **intravilanul mun 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 intra 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 apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicat privind calitatea in constructii.

5.2. Aspectul exterior al constructiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile.

Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a constructiilor intre ele sau față de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spatiilor pentru locuit, servicii si comerciale, publice, complexelor si bazelor sportive.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcatie intre terenul aparținând domeniului public si cel privat.

6.5. Regim de aliniere - linia constructiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situatii: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării constructiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile inscise in planșa - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

6.8. Se respectă cerintele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate functiunilor protejate si cu privire la asigurarea conditiilor de insorire.

6.9. Se respectă conditiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distantelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al Mun. Caracal.

6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distantelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al Mun. Caracal. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale si posterioare sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire Conditile de cod civil Conditile de insorire
- Reglementările de protectie la incendiu
- Circulatia carosabilă si parcare in interiorul incintei
- Necesitatea separatiilor functionale.

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigurat accesul 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 securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 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 gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere. Iesirile 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 lucrurilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.1.2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

c) se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

8.1.4. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Orașului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele 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 demembra, 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 parcaje, spații verzi și împrejurimi

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 dominant a zonei, în care este amplasat construcția.

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

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

10.4. Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

10.5. Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, de protecție;
- b) împrejmuiri transparente.

În ambele situații, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

Partea III – Zonificarea funcțională

Capitolul 11. Unități și subunități funcționale

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea centrala perimetrala de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – CF 50172, CF 57650; alipire la calcan intre anexa beneficiarului si vecin.
- La SUD – Drum acces - Str. 1 Decembrie 1918 – (28,33m deschidere) 58323; cea mai apropiata constructie este la peste 10m.
- La VEST – Proprietate privata – CF 59417, CF 59418, CF 60110; cea mai apropiata constructie este la peste 5m.
- La EST - Proprietate privata – CF 52033. cea mai apropiata constructie este la peste 8m, acelasi vecin are o anexa alipita cu terenul beneficiarului pe o distanta de 3,36m.

Terenul, în suprafată totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funciunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel putin 50% din constructia propusa

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: 60071/ UAT Caracal, in suprafata de 1.197,00 mp.

- **ZC5-2 - Zona centrala perimetrala** (derivata din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele terenului si indicatori urbanistici POT, CUT)

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- **ZC5 - Zona centrala perimetrala**, respectiv T1 subzona transporturilor rutiere - Reglementarile răman conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Se vor respecta prevederile prezentate in Partea I – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, a prezentului regulament, la care se adauga cele specificate in cele ce urmeaza.

Generalitati. Caracterul zonei

Terenul studiat se afla in zona functionala ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3. Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice. Necesara de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa.

Terenul care a generat PUZ se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale si faptul ca investitia propusa are ca functiune locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, consideram ca nu va afecta in mod negativ ci pozitiv contextual urban.

ZC5 -2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Pentru terenul care a generat P.U.Z. 60071/ UAT Caracal

ZC5-2 - Zona centrala perimetrala

Subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor, echipamente de interes public.

Funcțiune – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale.

Sectiunea I – Utilizarea functionala

Art. 1. – Utilizari admise

- Locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale
- Locuinte individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea - comerț, servicii, birouri etc.
- Locuinte individuale, incluzând spații pentru profesii liberale;
- Servicii, comerț cu amanuntul, echipamente publice;
- Se admite repararea extinderea si supraetajarea constructiilor existente;
- Se admit conversile functionale compatibile cu caracterul zonei pentru functiuni publice de interes municipal administrative, culturale, de invaramânt, functiuni tertiare;
- Se admit conversi functionale potrivit destinatiilor initiale ale cladirilor pe baza studiilor istorice si cu acordul Ministerului Culturii.
- Sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit (produse hand-made de serie mică sau unicat).
- Sediul al unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- Spații plantate;

Art. 2. – Utilizari admise cu conditionari

- Spații culturale;
- Servicii sociale, colective și personale;

- Sediul unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii turistice;
- Locuințe colective mici, cu maximum 4 apartamente, incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc.);
- Învățământ preșcolar și școlar;
- Lăcașuri de cult;
- Pensiuni sau minihoteluri cu maximum 20 de locuri de cazare;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajarea curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public);
- Locuințe colective;
- Se admite desființarea construcțiilor parazitare;
- Se admite desființarea clădirilor/partidelor de clădiri existente, lipsite de valoare culturală, istorică sau ambientală;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală;
- Conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (acces, spații de parcare, spații verzi, condiții de insorire etc.);

Art. 3 - Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 2 și 3;
- Orice utilizări de natură să deprecieze zona;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare (vezi normele de la capitolul 2.7.1. Parcaje), decât în urma elaborării PUZCP.

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru locuințe individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea - comerț, servicii, birouri, dispuse cuplat la calcan sau izolat, terenul minim este de 500 mp, cu o deschidere la stradă de minim 12,00 metri;
- Pentru celelalte categorii se vor respecta prevederile existente și aprobate pentru zona ZC5 prin PUG și RLU al Mun. Caracal.

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-2 (categorii funcționale componente Li1, M1, IS), cu regim de construire închis sau deschis / front discontinuu (izolat sau cuplat) retras față de aliniamentul reglementat, se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț), cu încadrarea în limitele minime de 3,00 m și maxim 5,00m, în cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu); banda de construcție pentru construcțiile noi nu va avea o adâncime mai mare de 20 m de la alinierea clădirilor.

- Se vor respecta prevederile PUG și R.L.U. privind amplasarea față de drumurile publice sau de interes public (cap. II, per. 2.3.-2.3.5.);
- Zona grădini de fațadă (între aliniament și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zonă non - edificandi - nu se pot amplasa construcții, cu excepția împrejuririlor accesurilor și teraselor la cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Art. 6 - Amplasarea Construcțiilor Față de Limitele Laterale și Posterioare ale Parcele

- **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor retragere fata de una dintre limitele laterale, fata de cealalta laterala conform PUG si RLU Caracal – minim 1.00m fara ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

Condițiile de amplasare vor respecta reglementările de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specific investiției. Se propune pastrarea unei distante de H/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai puțin de 3.00m.

Art. 8 - Accese și Circulații

Pentru terenul care a generat PUZ pentru subzona ZC5-2 (categorii funcționale componente Li1, M1, IS) se va asigura acces carosabil direct din drumul public (str. 1 Decembrie 1918, cat. I3, conform PUG):

- Pentru funcțiuni din categoria IS se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime; accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- Pentru funcțiuni din categoria Li1 și M1 este obligatoriu accesul direct de minim 3,50 m lățime. Pentru utilizări care nu implică accesul publicului, este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. De regulă, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU, aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare);

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice pentru persoanele cu dizabilități.

Art. 9 - Parcarea/Gararea Autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m. Se va asigura necesarul de spațiu de parcare specific funcțiunii, stabilit prin R.L.U. aferent PUG al municipiului Caracal - capitolul 2.7.1. „Parcaje”.
- Pentru construcțiile de locuință unifamilială vor fi prevăzute: 1 loc de parcare la 1 locuință cu SCD de până la 120 mp; câte 2 locuri de parcare la 1 locuință cu SCD peste 120 mp.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți: un loc de parcare la 75 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp SCD; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale între 400 și 2000 mp SCD.
- Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut 1 loc de parcare la 25 mp SCD (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese). La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa = +10,00m

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

Fațadele clădirilor vor fi simple și vor armoniza cu restul zonei. Nu se vor permite imitații stilistice sau utilizarea materialelor necorespunzătoare pentru finisajele exterioare.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, iar în cazul în care rețelele publice nu sunt suficiente, se vor instala sisteme de preepurare și colectare a apelor uzate. Autorizația de construire poate fi condiționată de asigurarea echipării edilitare sau prezentarea soluțiilor individuale alese (daca sunt necesare anumite resurse investitiei sau nu este cazul). Se va urmări asigurarea colectării selective a deeurilor menajere conform normelor în vigoare.

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

Suprafața minimă plantată va reprezenta 25% din fiecare incintă.

Art. 14 - Împrejmuiri

Împrejmuirile către stradă vor fi recomandabil transparente, cu o înălțime maximă de 2,20 m, având un soclu de maximă 0,60 m și recomandat a fi dublate de un gard viu sau arbusti decorativi.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 40%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 1.2

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- **ZC5 - Zona centrala perimetrata**, respectiv T1 subzona transporturilor rutiere - Reglementarile raman conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016. Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). **Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona ZC5 – 2 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.** Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta sau medie tensiune, statii pecc sau GPL. Parcela pe care se va efectua investitia nu prezinta vreo constructie monument istoric dar este in zona de protectie monument iar prezenta documentatie este insotita de avizul Min Culturii.

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)

