

## URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE  
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 280/ 14.12.2023:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA  
REALIZARII INVESTITIEI "CONVERSIE FUNCTIONALA SI CONSTRUIRE  
CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA P+1E+M" PE BD. ANTONIUS CARACALLA  
NR.125 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

beneficiar: **NITA MARIAN**  
**NITA CARMEN DANIELA**

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiect: **29/2021**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Bulevardul Antonius Caracalla  
nr. 125; nr. cad. 55135**

faza de proiectare: **AVIZ ARHITECT SEF**

perioada de elaborare: **MARTIE 2025**



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### Cuprins

|   |           |
|---|-----------|
| PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE .....  | 3         |
| CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM .....   | 3         |
| CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....   | 3         |
| CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE.....  | 4         |
| PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....   | 4         |
| CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT ..... | 4         |
| CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....                     | 5         |
| CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....   | 5         |
| CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE .....                     | 6         |
| CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....  | 6         |
| CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....                           | 7         |
| CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....                                     | 7         |
| PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....  | 7         |
| CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....  | 7         |
| PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....  | 8         |
| GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI .....  | 8         |
| <b>M1-5 - SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR .....</b>                  | <b>8</b>  |
| <b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....</b>  | <b>8</b>  |
| Articolul 1. – Utilizări admise .....   | 8         |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....  | 9         |
| Articolul 3. – Utilizări interzise.....   | 10        |
| <b>SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR .....</b>   | <b>10</b> |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) .....                                     | 10        |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament .....   | 11        |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ....                     | 11        |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....                                     | 12        |
| Articolul 8. – Circulații și accese.....  | 12        |



|  |           |
|--|-----------|
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor .....   | 12        |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....   | 12        |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor .....  | 12        |
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară .....   | 13        |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate .....   | 13        |
| Articolul 14. – Împrejmuiri .....  | 13        |
| <b>SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....</b>   | <b>14</b> |
| Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) .....  | 14        |
| Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) .....   | 14        |
| <b>Li2-4 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI<br/>     PREPONDERENT REZIDENȚIALE .....</b> | <b>14</b> |
| <b>SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ .....</b>   | <b>14</b> |
| Articolul 1. – Utilizări admise .....  | 14        |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări .....  | 15        |
| Articolul 3. – Utilizări interzise .....   | 15        |
| <b>SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR .....</b>  | <b>15</b> |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) .....  | 15        |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament .....  | 16        |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor ....                                    | 16        |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....   | 16        |
| Articolul 8. – Circulații și accese .....  | 16        |
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor .....   | 16        |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....   | 17        |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor .....  | 17        |
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară .....   | 17        |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate .....   | 18        |
| Articolul 14. – Împrejmuiri .....  | 18        |
| <b>SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....</b>   | <b>18</b> |
| Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) .....  | 18        |
| Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) .....   | 18        |



## 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 ”CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ȘI CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ P+1E+M” PE BD. ANTONIUS CARACALLA, NR.125 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT.”
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ și pentru zona reglementată prin 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 **72.000 mp**, conf Avizului de oportunitate nr. 3 din 19.04.2023 emis de Primăria Municipiului Caracal .

Terenul ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **691,00 mp**.

Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord : de strada Traian, la sud : de Bulevardul Antonius Caracalla, la est : de strada Pârâului și la vest : de Strada Petru Rareș.

#### CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

---

La baza elaborării regulamentului de față stau:

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

- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Municipiului Caracal;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 82 din 31.03.2023 și în baza Avizului de oportunitate nr. 3 din 19.04.2023, 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 **72.000 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

## PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

---

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONVERSIE FUNCȚIONALĂ ȘI CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ P+1E+M” PE BD. ANTONIUS CARACALLA, NR.125 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT”, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se propune reciclarea deșeurilor.

## CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

---

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

## CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

---

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct.2.3.3.2. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
  - Regula calcanului
  - Regimul de construire
  - Condițiile de cod civil
  - Condițiile de însorire
  - Reglementările de protecție la incendiu
  - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
  - Necesitatea separațiilor funcționale.



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

---

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit 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 de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.



8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

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

---

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

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

---

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

## PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

---

Terenul ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de **691 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **72 000 mp** și este delimitat la nord : de strada Traian, la sud : de Bulevardul Antonius Caracalla, la est : de strada Pârâului și la vest : de Strada Petru Rareș.

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

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
  - **M1-5 – subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
- Pentru zona studiată reglementată:
  - **Li2-12 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**



## PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 280 DIN 14.12.2023 - terenul aflat pe Bulevardul Antonius Caracalla, nr.125, nr. cad. 55135, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 691 mp, iar conform Avizului de oportunitate Nr. 3 din 19.04.2023\*/revizuit 25.06.2024, zona studiată reglementată este delimitată la nord : de strada Traian, la sud : de Bulevardul Antonius Caracalla, la est : de strada Pârâului și la vest : de Strada Petru Rareș.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea lui Niță Marian și Niță Carmen Daniela, conform actelor de proprietate anexate la documentație.

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

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

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

### **M1-5 - SUBZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR**

Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P+1E+M, amplasate de regulă pe artere aparținând tramei stradale majore.

## 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) Cabinete pentru recuperare medicală : kinetoterapie;
- (4) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (5) Pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- (6) Parcaje la sol;
- (7) Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (8) Spații libere pietonale;



## Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

---

- (1) Locuințe colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; suprafata de teren;
- (2) 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.
- (3) 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;
- (4) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă, astfel:

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 utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orașenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea, 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 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 (Acd 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 22:00 și detalierea reglementării să se facă prin PUD.
- se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
- lăcașuri de cult
- se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)



- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate.
- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

(5) Orice alte utilizari decât cele incluse la articolele 1 și 2.

### Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje din R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natura 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizari 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) Parcela se considera construibilă dacă:

- Are o suprafață de minim 350 mp și un front de minim 15,00 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12,00 m pentru locuințe cuplate; pentru parcelele rezervate exclusiv locuirii se admit și dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3 Condiții minime de construibilitate în parcellarul existent în Li1 și Li2 de la capitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.
- Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

- (2) Pentru amplasarea de locuințe colective mici sau locuințe 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 clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament
- (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;
- (3) Retragera maximă admisă este de 10,00 m de la aliniament.
- (4) Construcțiile propuse vor fi amplasate parțial pe aliniament, în cazul dotărilor mixte la care este necesar accesul publicului și retrasă față de aliniament conform planșei U2- Reglementări urbanistice, cu minim 6,00 m, pentru asigurarea accesului carosabil.

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

---

- (1) Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 1,40m, în cazul construcțiilor existente și se vor retrage față de limitele laterale cu minim 1,50m și cu minim 7,00 m pentru asigurarea accesului carosabil, în cazul propunerilor noi. Construcțiile se vor amplasa pe limita de proprietate parțial, pentru cele existente și retrase cu minim 5,00 m față de limitele posterioare, în cazul propunerilor noi.
- (2) Banda de constructibilitate se definește potrivit Fig.12 din R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal. Amplasarea clădirilor trebuie să asigure respectarea condițiilor de însorire prevăzute în HG 536/1997 pentru funcțiunile protejate (locuințe, spații de învățământ, de sănătate etc.) de pe parcela proprie și parcelele adiacente; în general respectarea acestei condiții se asigură prin păstrarea între construcții a unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; reducerea acestei distanțe se poate face până la ½ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condiției asigurării a 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile de locuit și alte utilizări care necesită însorire atât la imobilul propriu cât și la cele învecinate.
- (3) Clădirile vor fi dispuse de regulă izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei conform celor indicate la Art. 6 punctul (1);
- (4) Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există construcții cu funcțiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);
- (5) Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate;
- (6) Pentru anexele parter cu înălțimea la streșină/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente;
- (7) Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.



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

---

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire (vezi al doilea alineat de la art.6).

#### **Articolul 8. – Circulații și accese**

---

- (1) Accesul se va face din T1, Bulevardul Antonius Caracalla ce are categoria III.5.
- (2) Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;
- (3) Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m lățime dintr-un drum public;
- (4) Pentru alte reglementări vezi capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, conform din R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal.

#### **Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**

---

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje, stabilite prin RLU aferent PUG al Mun. Caracal.
- (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 distanță de maxim 250 metri.

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

---

- (1) **Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 10,0 metri (P+2E);**
- (2) **Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m;**
- (3) Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării H maxim coamă / streșină.
- (4) Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientate spre strada.

#### **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 strazilor 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 "coerență" și "eleganță";

- (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 ceramică).

#### **Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**

---

- (1) Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.
- (4) Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele 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. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

#### **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 (vezi 2.7.2. Spații verzi, conform R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal)
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori ;
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată 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 4,0m 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;
- (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 comuna;
- (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 recomandă 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.
- (3) Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri;
- (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.

### 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 = 45%;
- (2) Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile LI1;
- (3) Pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile IS specifice.

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

- (1) C.U.T. maxim = 1,08 mp ADC/mp teren;

B. Pentru zona de studiu:

### LI2-12 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Reparații și extinderi la locuințele existente
- (2) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu
- (3) Locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii liberale
- (4) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- (5) Pensuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- (6) Parcaje la sol
- (7) Spații verzi amenajate, plantarea se va face specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (8) Spații libere pietonale
- (9) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

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

---

- (1) Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a : parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997;
- (2) 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;
- (3) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, bucătărie de vară, spațiu de depozitare, filigorie) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- (4) Adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- (5) Sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei);
- (6) 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;
- (7) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

## **Articolul 3. – Utilizări interzise**

---

- (1) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- (3) Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- (4) Depozitare en-gros;
- (5) Depozitări de materiale refolosibile;
- (6) Platforme de precolectare a deșeurilor;
- (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (12) Orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2.

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

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

---

- (1) Pentru parcele existente la data intrării în vigoare a PUG-ului se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3 Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent în Li1 și Li2;
- (2) Dimensiunile recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului): suprafața parcelelor 500 mp, lungimea minima a aliniamentului 15,00 m;
- (3) Pentru reparcelări se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 2 Parcelări în L1, L2, L5 - condiții minime de constructibilitate;

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

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

---

- (1) Banda de constructibilitate, în cazul în care se realizează cel mult 4 locuințe individuale sau 6 apartamente, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară.
- (2) În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG și RLU privind Amplasarea față de drumurile publice sau de interes public (cap.II, pct.2.3 – 2.3.5).

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

---

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- (2) Inserții în parcelar existent (conf. reglementări aprobate prin PUG, cap.II – 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii - 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară) :
  - a. Amplasarea tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică) pentru minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) sau minim 2,00m față de o latură (cu ferestre cu vedere). Fără acordul vecinului cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar minim 3,00m pentru locuințe / min 3,80 m – 4,00 m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură;
  - b. Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax., dar min. 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni față de limita terenului;
- (3) Retrageri minime față de limita posterioară : se vor asigura retrageri de H/2, dar min 5,00m.

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

---

- (2) Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

#### **Articolul 8. – Circulații și accese**

---

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

#### **Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor**

---

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- (2) Numărul minim obligatoriu de locuri de parcare :
  - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp;



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

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

---

- (1) **Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 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) Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- (4) În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- (5) **Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m;**
- (6) Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării H maxim coamă / streășină.
- (7) Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientate spre strada.

#### **Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor**

---

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

#### **Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară**

---

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii (pentru clădiri cu cel mult P+2), fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- (4) Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele 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. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

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

- (1) Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- (2) Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

### **Articolul 14. – Împrejmuiri**

- (1) Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublata de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (3) Pentru locuințele colective mici se admit numai împrejmuiri joase, transparente, de maxim 1,2 m înălțime și/sau împrejmuiri de gard viu.

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

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

- (1) P.O.T. maxim = 30%

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

- (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp ADC/mp teren

În toate cazurile :

- (1) 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 vor asigura accesele pietonale, 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.
- (2) Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris în C.F.) și urbanistic (respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respective, înscrise într-o documentația PUG/PUZ aprobată).
- (3) Documentația de urbanism va detalia – pentru circulațiile publice sau asimilabile circulației publice – suprafețele de teren : pentru categoria de drum – ampriza și zona de siguranță; necesare parcarilor; conformate pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități; cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusive pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu dispozițiile

legale imperative ale ISU, după caz; pentru amenajări specific infrastructurii de iluminat; alte amenajări aferente străzilor; privind realizarea obiectivelor de utilitate publică și conform circulației terenurilor între deținători, după caz.

- (4) În cazul servituților în favoarea mai multor parcele (cel puțin două) sau a drumurilor în coproprietate intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice – de utilitate privată deschis circulației publice – prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 cu modificările și completările ulterioare, a Ord. MI nr.49/1998 aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, a OG nr.43/1997 (republicare 1) privind regimul drumurilor, precum și a actelor normative conexe în vigoare și a prevederilor PUG al Mun. Caracal aprobat prin HCL nr.3/2014 și RLU aferent. Pentru drumurile private se vor stabili clar regimul juridic, obligațiile și răspunderile legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.
- (5) Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/2014, cu modificări și completări.

**miercuri, 19 martie 2025**

**Șef Proiect,  
Manager de proiect,  
Întocmit,**

