

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”,
str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cf. 54331**

Terenul care a generat documentatia de fata de tip PUZ are o suprafata de de 4.084,00 mp, situat in partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 la nr. 133 si este proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.: 54331/UAT Caracal.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **BENEFICIAR : Nitulescu Codrut si Nitulescu Anemarie Izabela**
- **PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- **NR. PROIECT : 358**
- **DATA ELABORARII : 2025**

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 imprejmuiri	8
Partea III – Zonificarea functionala	9
Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale	9
Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	10
Generalitati. Caracterul zonei	10
M1-10 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR	10
Sectiunea I – Utilizarea functionala	10
Articolul 1. – Utilizari admise	11
Articolul 2. – Utilizari admise cu conditionari	11
Articolul 3. – Utilizari interzise	11
Sectiunea II – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor	11
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	12
Articolul 7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	13
Articolul 8. – Circulatii si accese	13
Articolul 9. – Stationarea autovehiculelor	13
Articolul 10. – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	13
Articolul 11. – Aspectul exterior al cladirilor	13
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.)	14
Reglementari pentru zona studiată (vecinătățile)	14
Obiective SEVESO	14

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 **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E"**, str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cf. 54331, Mun. Caracal si analizeaza o zona in suprafata totala de 37400,00 mp care cuprinde atat terenul care a generat PUZ in suprafata de 4084,00mp, dar si vecinatati – proprietati private persoane fizice si domeniu public/privat al UAT Caracal.
- 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 37400,00 mp, terenul care a generat PUZ are 4084,00mp, conf. Avizului de oportunitate nr. 12/ 30.12.2024 emis de PMC.

Terenul, în suprafață de 4.084,00 mp este proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 1360 din 18.07.2024 si are categoriile de folosinta: curti constructii - 1.021,00mp; arabil – 2.706,00mp; vie – 357,00mp. Accesul se face din str. 1 Decembrie 1918, terenul avand o deschidere la strada de 18.27,00m. Conform Certificatului de Urbanism nr 170 din 27.08.2024, terenul este incadrat in zona M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Astfel, se doreste realizarea unei investitii care se incadreaza in zona existenta ca si functiune, si anume se propune realizarea unor locuinte colective mici P+2E, P+2E+M. Se propune, stabilirea criteriilor de constructibilitate, stabilirea limitelor, aliniamentului. Se propune studierea si propunerea circulatiei si locurilor de parcare. Cladirile existente pe teren se vor demola.

Capitolul 2. Baza legala a elaborarii

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

CU emis de PMC pentru prezenta documentatie de urbanism – CU nr 170 din 27.08.2024,

Aviz de oportunitate emis de PMC – Aviz nr 12 din 30.12.2024,

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 modificarile 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 modificarile 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 modificarile 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 modificarile ulterioare

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

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

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Secțiunea 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 modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea impotriva 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, si 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 4.084,00 mp. Terenul care a generat PUZ, se afla in intravilanul UAT Caracal si prin aceasta documentatie se propune:

Prin această documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent – se propune stabilirea condițiilor de construire pentru realizarea unei investiții constând în **locuințe colective mici cu regim de înălțime P+2E și P+2E+M**, pe un teren cu suprafața de 4.084,00 mp, situat în intravilanul municipiului Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr. 133. Documentația reglementează parametrii urbanistici precum **regimul de înălțime, retragerile față de limitele de proprietate, aliniamentele, accesese, circulațiile, locurile de parcare și organizarea spațiilor verzi**, fără a modifica funcțiunea zonei, care rămâne încadrată în subzona **M1 – mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**. Totodată, se propune **crearea unei subzone funcționale distincte – M1-10**, în scopul asigurării unei dezvoltări coerente, compatibile cu vecinătățile și în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale orașului.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa Reglementrii urbanistice - zonificare funcțională, zona de studiu, este delimitată astfel:

- la **vest** de imobilele cu nr. cad. 511331 (situat pe str. 1 Decembrie 1918, nr. 123 – proprietatea Bărbuș Celsius SNC și nr. 123A – proprietatea Bărbuș Teodor) și nr. cad. 55480;
- la **nord și est** de imobilul aparținând domeniului public al municipiului Caracal – nr. cad. 59817;
- la **sud** de strada 1 Decembrie 1918.

Zona reglementată are o suprafață totală de aproximativ **37.400 mp** și include terenul care a generat PUZ-ul (nr. cad. 54331), **proprietăți private aparținând persoanelor fizice**, precum și terenuri aflate în **domeniul public și privat al UAT Caracal**.

Conform PUG-ului și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 3/2014, teritoriul studiat include următoarele **subzone funcționale**:

- **M1** – subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor;
- **IS2** – subzonă a serviciilor comerciale;
- **I2** – subzonă de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente;
- **T1** – subzonă aferentă infrastructurii rutiere (transport public și circulații).

Pentru **imobilul cu nr. cad. 54331**, se propun **modificări ale reglementărilor urbanistice existente** în subzona M1, prin detalierea condițiilor de construire și propunerea unei organizări funcționale adecvate.

Terenul care a generat PUZ-ul, precum și o parte a teritoriului reglementat, este **traversat de un traseu prezumtiv de drum** propus prin PUG, pe direcția est-vest, ceea ce generează o **interdicție temporară de construire** până la clarificarea și realizarea modernizării infrastructurii. Totuși, această restricție **nu afectează direct terenul cu nr. cad. 54331**, care rămâne construibil conform reglementărilor propuse prin PUZ.

Conform prevederilor din PUG, **strada 1 Decembrie 1918 este clasificată în categoria III.6**, fiind prevăzută cu **obligația de modernizare a intersecției cu Aleea 1 Decembrie 1918**, condiție care justifică restricția temporară de construire pentru anumite zone, dar nu **influențează negativ parcela generatoare a PUZ-ului**.

Zona studiată **nu se află în aria de impact a amplasamentelor reglementate de Legea nr. 59/2016** privind controlul asupra pericolelor de accident major implicând substanțe periculoase, în contextul amenajării teritoriului și urbanismului.

În plus, **teritoriul reglementat prin PUZ se află parțial în perimetrul turistic** al municipiului Caracal, declarat **stațiune turistică de interes local** prin Hotărârea Guvernului nr. 1580/2022. Această atestare, împreună cu poziționarea centrală și potențialul de regenerare urbană, justifică oportunitatea investiției și integrarea sa într-o viziune durabilă de dezvoltare urbană și economică.

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

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentatiei urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”**, str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cf. 54331 , aflat in intravilanul Municipiului Caracal, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările si completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase.

4.4. Procesul de colectare si evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația in vigoare

4.5. Se propune reciclarea deseurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța constructiilor 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 între 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 între 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 construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în plansa - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

6.8. Investiția propusă prin prezenta documentație PUZ – locuințe colective mici P+2E, P+2E+M – **respectă cerințele Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018**, privind normele de igienă și recomandările referitoare la mediul de viață al populației. Clădirile vor fi amplasate astfel încât **să asigure condițiile optime de însorire pentru toate spațiile de locuit**, garantând o durată de expunere la lumină naturală **de minimum 1 oră și 30 de minute la data de 21 decembrie**, conform cerinței legale. În plus, față de limitele laterale ale proprietății se vor respecta **retragerea minimă de 5,00 m**, dar nu mai puțin de **jumătate din înălțimea maximă a clădirii**, ceea ce reduce semnificativ riscul de umbrire asupra vecinătăților.

De asemenea, **nu se încalcă niciuna dintre restricțiile referitoare la amplasarea în vecinătatea funcțiilor protejate** (unități medicale, școlare sau locuințe existente), iar funcțiunea propusă este compatibilă cu reglementările urbanistice ale subzonei **M1 – mixtă**, stabilite prin PUG. Astfel, investiția se aliniază atât **exigențelor de sănătate publică**, cât și **cerințelor urbanistice**, fără a genera disconfort sau conflicte de funcțiuni în relație cu vecinătățile.

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 al Mun. Caracal.

6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor 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 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 accese pietonale

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură 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. Accesurile 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 obstrucționate 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 împrejmuiri

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în conformitate cu normele de igienă și protecția mediului, ținând cont de dimensiunea amplasamentului și de funcțiunea dominantă a zonei. În calculul procentului de spații verzi pot fi incluse și locurile de joacă amplasate pe gazon natural, precum și suprafețele aferente locurilor de parcare dacă acestea sunt amenajate cu dale înierbate (pavele ecologice).

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

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. (Conform RLU al Mun. Caracal, art. 2.7.3.)

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 reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Partea III – Zonificarea funcțională

Capitolul 11. Unități și subunități funcționale

Terenul care a generat documentația de față de tip PUZ are o suprafață de 4.084,00 mp, situat în partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 la nr. 133 și este proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.: 54331/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Teren Primaria Mun. Caracal, CF 59655;
- La SUD – Strada acces – str. 1 Decembrie 1918, CF 58340;
- La VEST – Proprietate privată (necadastrată);
- La EST - Proprietate privată (necadastrată).

Conform PUG-ului și Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HCL nr. 3/2014, teritoriul studiat include următoarele **subzone funcționale**:

- **M1** – subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor;
- **IS2** – subzonă a serviciilor comerciale;
- **I2** – subzonă de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente;
- **T1** – subzonă aferentă infrastructurii rutiere (transport public și circulații).

Pentru **imobilul cu nr. cad. 54331**, se propun **modificări ale reglementărilor urbanistice existente** în subzona M1, prin detalierea condițiilor de construire și propunerea unei organizări funcționale adecvate.

Terenul care a generat PUZ-ul, precum și o parte a teritoriului reglementat, este **traversat de un traseu prezumtiv de drum** propus prin PUG, pe direcția est-vest, ceea ce generează o **interdicție temporară de construire** până la clarificarea și realizarea modernizării infrastructurii. Totuși, această restricție **nu afectează direct terenul cu nr. cad. 54331**, care rămâne construibil conform reglementărilor propuse prin PUZ.

Conform prevederilor din PUG, **strada 1 Decembrie 1918 este clasificată în categoria III.6**, fiind prevăzută cu **obligația de modernizare a intersecției cu Aleea 1 Decembrie 1918**, condiție care justifică restricția temporară de construire pentru anumite zone, dar **nu influențează negativ parcela generatoare a PUZ-ului**.

Zona studiată **nu se află în aria de impact a amplasamentelor reglementate de Legea nr. 59/2016** privind controlul asupra pericolelor de accident major implicând substanțe periculoase, în contextul amenajării teritoriului și urbanismului.

În plus, **teritoriul reglementat prin PUZ se află parțial în perimetrul turistic** al municipiului Caracal, declarat **stațiune turistică de interes local** prin Hotărârea Guvernului nr. 1580/2022. Această atestare, împreună cu poziționarea centrală și potențialul de regenerare urbană, justifică oportunitatea investiției și integrarea sa într-o viziune durabilă de dezvoltare urbană și economică.

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: nr.cf. 54331/UAT Caracal, in suprafata de **4.084,00 mp:**

- **M1-10 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor** (subzona M1 subzona mixta destinata locuinfelor individuale si colective mici si serviciilor conform PUG-RLU aprobat prin HCL nr. 3/2014, cu modificarea regimului tehnic prin stabilirea de reglementari noi privind retrageri fata de aliniament, distante minime fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, banda de constructibilitate si cu privire la indicatori POT si CUT).
Utilizările admise, admise cu conditionări, interzise: conform prevederilor PUG-RLU in vigoare stabilite pentru M1; pentru zonele predominant rezidentiale sunt admise utilizările propuse prin PUZ - locuinte colective mici P +2E, condominiu cu conditia de a solutiona in interiorul parcelei: parcaje necesare, sistem de colectare a gunoiului, spatiile verzi si cele de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014;

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- pentru subzona M1: conform PUG-RLU in vigoare - se mentin reglementările specifice M1;
- pentru subzona IS2: conform PUG-RLU in vigoare - se mentin reglementările specifice IS2;
- pentru subzona T1: conform PUG-RLU in vigoare - se mentin reglementările specifice T1;
- pentru subzona I2: conform PUG-RLU in vigoare - se menfin reglementarile specifice I2;

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 adaugă cele specificate in cele ce urmeaza.

Generalitati. Caracterul zonei

Terenul, în suprafață de 4.084,00 mp este proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 1360 din 18.07.2024 si are categoriile de folosinta: curti constructii - 1.021,00mp; arabil – 2.706,00mp; vie – 357,00mp. Accesul se face din str. 1 Decembrie 1918, terenul avand o deschidere la strada de 18.27,00m. Conform Certificatului de Urbanism nr 170 din 27.08.2024, terenul este incadrat in zona M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor. Astfel, se doreste realizarea unei investitii care se incadreaza in zona existenta ca si functiune, si anume se propune realizarea unor locuinte colective mici P+2E, P+2E+M. Se propune, stabilirea criteriilor de construibilitate, stabilirea limitelor, aliniamentului. Se propune studierea si propunerea circulatiei si locurilor de parcare.

Investitia este oportuna prin completarea tesutului urban din zona, care este unul variat caracterizat prin functiuni precum: locuire individuala si colectiva, servicii, productie si depozitare etc, astfel investitia propusa se integreaza si este oportuna si totodata activeaza un teren in prezent nefolosit care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si propune solutionarea acesteia. Pe teren se afla doua constructii supraterane: constructii de locuinte c1: 76mp si c2: 157mp care se propun a fi demolate pentru facilitarea accesului in adancimea terenului si posibilitatea sistematizarii acestuia in integralitatea sa.

M1-10 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

Pentru terenul care a generat P.U.Z. nr.cf. 54331/UAT Caracal

M1-10 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

Subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Funciunea propusa este **“LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”**. Se propun functiuni precum: locuinte colective mici in ansamblu de tip condominium, functiuni aferente locuirii.

Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2- P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore Prevederile de mai jos sunt completate dupa caz de prevederile subzonelor IS si Li 1.

Sectiunea I – Utilizarea functionala

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se mentin prevederile P.U.G. si R.L.U. stabilite pentru M1 privind utilizările functionale admise, admise cu conditionări si interzise. Prevederile M1 se completează cu prevederile cuprinse la categoria M1-10 specifice funcțiilor propuse pentru realizarea investitiei **“LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”**.

- locuinte 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 - cu regim de înălțime P+2E / P+2E+M (detaliata in prezenta documentatie PUZ)
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a

- unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatărie de vara etc), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chiosc etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă. 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 2200, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
 - să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise

Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zonă:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea, 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;
- locașuri 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 zonă 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 lacasuri 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 lacasuri 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 incinta Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto
- 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 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

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

- parcela se considera constructibilă dacă:
 - are o suprafață de minim 350 mp. și un front la strada de minim 15.0 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12,0 m pentru locuințe cuplate; pentru parcele rezervate exclusiv locuirii se admit și dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3 Condiții minime de constructibilitate în parcelarul 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;
- 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;

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea clădirilor se va face retrasă de la aliniament cu un minimum de 6.00m fără un maximum. Clădirea/ clădirile de locuințe colective pot fi dispuse înșiruit în module de maximum 20.00m fiecare, se va prevedea dublarea peretilor și rosturi de dilatare, fără a genera calcane vizibile din strada.

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

- **banda de constructibilitate** o reprezintă lungimea edificabilului stabilit în planșa Reglementări urbanistice – zonificare.

- **retragerea fata de limitele laterale** - minim 5.00m, dar nu mai puțin de H/2 a constructiei, masurat la cornise.
- **retragerea fata de limita posterioara** - minim 5.00m, dar nu mai puțin de H/2 a constructiei, masurat la cornise.
- Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 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

- Pentru amplasarea de locuinte colective mici sau locuinte semicolective, suprafata minima a parcelei nu va fi mai mica de 100mp inmultit cu numarul de apartamente – Pentru M1-10 cel mult 40 apartamente.
- Cladirea/ cladirile de locuinte colective pot fi dispuse insiruit in module de maximum 20.00m fiecare, se va prevedea dublarea peretilor si rosturi de dilatare, fără a genera calcane vizibile din strada.
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela dispuse izolat va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

Art. 8 - Accese și Circulații

- accesul carosabil individual al parcelelor va avea minim 3,50 m lățime deschidere la cale rutiera deschisa circulatiei publice (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila), direct sau prin servitute (in cazul locuintei), iar in cazul servitutilor in favoarea mai multor parcele sau drumurilor in coproprietate intervine obligativitatea reglementarii ca la orice circulatie publica sau asimilabila circulatiei publice, eu respectarea legislatiei incidente; in cazul utilizarii terenului in comun pentru mai multe clădiri, cu asigurarea accesului si circulatiei carosabile prin intermediul unor circulatii de utilitate privata deschise circulatiei publice.
- pentru locuinte colective se vor asigura accesuri carosabile pentru locatari, accesuri pentru autospeciale de stins incendii si servicii gospodăresti, accesuri la garaje si parcaje pentru locatari si vizitatori; se vor asigura accesuri pietonale, conformate astfel încât să permită circulatia persoanelor cu handicap si care folosese mijloace specifice de deplasare, cu respectarea legislatiei aplicabile -NP 051/2012 aprobat prin O.M.D.R.A.P. nr. 189/12.02.2013;

Art. 9 - Parcarea/Gararea Autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spatii de parcare specific functiunilor propuse si potrivit normelor specifice. Pentru locuinte colective se va asigura minim: un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp si 2 locuri la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp; numarul de locuri de parcare pentru locatari se va suplimenta cu 10% pentru vizitatori. Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu destinatii diferite pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevăd un nr mai mare de locuri de parcare. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj in cooperare / concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250m.

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
- se admite un nivel în volumul acoperisului (60% din volumul unui nivel curent) sau un etaj suplimentar retras; Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării Hmax coama/ streasină.

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 deșeurilor menajere conform normelor în vigoare.

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

Suprafața minimă verde va reprezenta 25% pentru locuințe colective mici.

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 arbuști decorativi.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

- prevederi privind POT, CUT, Rh - se vor *detalia prescripțiile* prin raportare la categoriile functionale componente ale ZC5, cu modificarea valorilor în limita a cel mult 20% din valori aprobate inițial pentru indicatorii urbanistici.
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 45%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

- prevederi privind POT, CUT, Rh - se vor *detalia prescripțiile* prin raportare la categoriile functionale componente ale ZC5, cu modificarea valorilor în limita a cel mult 20% din valori aprobate inițial pentru indicatorii urbanistici
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 1.2

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- M1 – subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor;
- IS2 – subzonă a serviciilor comerciale;
- I2 – subzonă de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente;
- T1 – subzonă aferentă infrastructurii rutiere (transport public și circulații).

- Reglementările rămân conform PUG și 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 M1-10 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: 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, statii peco sau GPL. Pe teren a fost indentificata o linie de medie tensiune 20kw, se propune devierea retelei in baza unui studiu de solutie, in conditiile legii.

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. **Terenul este in zona turistica a mun. Caracal, investitia nu are impact negativ asupra acesteia.**

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



