

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU INVESTIȚIA "ADĂPOST DE CÂINI COMUNITARI ÎN MUNICIPIUL CARACAL"

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 16.218,00 mp situat la adresa: municipiul Caracal, județul Olt, identificabil prin CF: 58852, fiind în proprietatea U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **BENEFICIAR : U. A. T. MUNICIPIUL CARACAL**
- **PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**
- **NR. PROIECT : 43**
- **DATA ELABORARII : 2025**

Cuprins

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispozitii generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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 **ELABORARE P.U.Z. ŞI R.L.U. AFERENT PENTRU INVESTIȚIA "ADĂPOST DE CĂINI COMUNITARI ÎN MUNICIPIUL CARACAL"** si analizeaza o zona in suprafata totala de 249.931,00 mp.

- 1.1. Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in R.L.U., sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ si pentru zona reglementata prin PUZ.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. R.L.U. se aplica pentru zona studiata prin PUZ cu o suprafata totala de analizeaza o zona in suprafata totala de 249.931,00 mp, terenul care a generat PUZ are 16.218,00 mp, conf. Certificatului de Urbanism nr. 7/ 20.01.2025 emis de PMC.
- 1.6. Terenul, în suprafață totală de 16.218,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58852/UAT Caracal si are categoria de folosinta "curti constructii", terenul este intravilan. Pe teren exista constructii: C1: constructii administrative si social culturale – 172mp (birouri); C2,C3 - constructii anexe (magazie, wc) – 62 mp si C4 – constructii industriale si edilitare (depozit) – 826 mp. Prin prezenta documentatie se doreste reglementarea terenului prin reconversie functionala din IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR-BANCAR, zona cu functiuni care nu mai este de actualitate pentru terenul in cauza. In urma analizelor multicriteriale efectuate si tinand cont mai multi factori precum marimea, amplasamentul, accesibilitatea si constructiile existente pe teren - se propune o noua subzona functionala din acelasi registru (IS) - **IS 2-7 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE**. Prin PUZ si RLU aferent se reglementeaza si se stabilesc criteriile de constructibilitate a terenului, in vederea realizarii investitiei **"ADĂPOST DE CĂINI COMUNITARI ÎN MUNICIPIUL CARACAL"**.

Capitolul 2. Baza legala a elaborarii

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

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

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

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu 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 – Sectiunea I – Retele de transport.

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva 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 16.218,00 mp. Terenul care a generat PUZ, se afla in intravilanul UAT Caracal si prin aceasta documentatie se propune:

Terenul care generează PUZ-ul este situat în partea sud-vestică a municipiului Caracal, cu deschidere spre drumul comunal DC147, în partea de est. Terenul este proprietate publică a Municipiului Caracal, liber de sarcini, neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți-construcții", fiind situat în intravilan, conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58852/UAT Caracal.

Terenul care a generat PUZ, conform CU nr 7 din 20.01.2025 se afla in zona functionala: IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR.

Terenul care a generat PUZ NU se afla in ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, nu are sarcini.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ. Astfel se propune crearea unei subzone IS 2-7 in vederea realizarii investitiei "Adăpost de câini comunitari în municipiul Caracal". Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat in plansa Reglementri urbanistice - zonificare functionala.

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 **ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT PENTRU INVESTIȚIA "ADĂPOST DE CÂINI COMUNITARI ÎN MUNICIPIUL 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 intre ele sau față de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

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

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

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

6.5. Regim de aliniere - linia 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 - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate funcțiilor 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 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. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile si pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban si trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate si semnalizate astfel încât să fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din incintă, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi.

7.9. Crearea de noi accese sau orice alte interventii asupra drumului public se fac cu acordul si autorizatia eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările si completările ulterioare, precum si a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdictia de construire pe zona rezervata lucrurilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu exceptia lucrărilor privind drumurile si infrastructura edilitara de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau demembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărime și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasat construcția.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Partea III – Zonificarea functionala

Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale

Terenul care generează PUZ-ul are o suprafață de 16.218,00 mp și este situat în partea sud-vestică a municipiului Caracal, cu deschidere spre drumul comunal DC147, în partea de est. Terenul este proprietate publică a Municipiului Caracal, liber de sarcini, neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți-construcții", fiind situat în intravilan, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58852/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul, terenul este inconjurat de terenuri extravilane si de circulatie pe o latura, este un teren – satelit– al mun. Caracal dispus la distanta de peste 500m fata de intravilanul orasului:

- La NORD – Proprietate privata, extravilan, arabil, CF: 53986,
- La SUD – Proprietati private extravilane, arabile, CF: 58839, CF: 58840
- La EST – drum comunal DC 174, din care se face accesul, Soseaua de Centura, CF: 51750.
- La VEST – Proprietati private extravilane, arabile, CF: 52273, CF: 58835, CF: 58836, CF: 58837, CF: 58838

Terenul, în suprafață totală de 16.218,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58852/UAT Caracal si are categoria de folosinta "curti constructii", terenul este intravilan. Pe teren exista constructii care nu interfereaza cu investitia propusa. Prin prezenta documentatie se doreste reglementarea terenului pentru realizarea investitiei - "Adăpost de câini comunitari în municipiul Caracal". Investitia se considera oportuna, astfel se analizeaza si se propun reglementari si criterii de constructibilitate pentru inserarea investitiei in tesutul construit existent pentru a aduce un plus valoare atat orasului cat si la nivel judetean.

Adăpostul pentru câini va fi conceput pentru a oferi condiții optime de adăpostire și îngrijire pentru animalele comunitare, fiind dotat cu spații special amenajate pentru găzduirea acestora. Pe lângă acestea, va include și un corp dedicat clinicii veterinare, unde se vor putea acorda îngrijiri medicale, tratamente și intervenții necesare animalelor aflate în adăpost. Acest corp va fi echipat cu facilități moderne pentru a asigura sănătatea și bunăstarea animalelor. În plus, având în vedere că zona nu dispune de rețea de canalizare, adăpostul va beneficia de o mini-stație de epurare, care va permite gestionarea eficientă a apelor uzate și va asigura condiții igienice corespunzătoare în incinta adăpostului. Astfel, întreaga infrastructură va fi adaptată pentru a respecta standardele de igienă, sănătate și protecție a mediului, având în vedere atât necesitățile animalelor, cât și impactul asupra comunității locale. Din primele aprecieri se dorește un adăpost pentru aproximativ 150 de animale.

Terenul care a generat PUZ, conform CU nr 7 din 20.01.2025 se afla in zona functionala: IS 1 - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR.

Terenul care a generat PUZ NU se afla in ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, nu are sarcini.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ. Astfel se propune crearea unei subzone IS 2-7 aferenta investitiei "Adăpost de câini comunitari în municipiul Caracal". Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: nr. 58852/UAT Caracal, in suprafata de 16.218,00 mp.

IS 2 – 7 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- Reglementarile răman conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

Generalitati. Caracterul zonei

Municipiul Caracal, situat în județul Olt, la intersecția drumurilor naționale importante (București - Craiova - Timișoara și Corabia - Râmnicu Vâlcea - Sibiu), beneficiază de o poziție strategică în sudul țării. Orașul se află la 40 km distanță de portul fluvial Corabia și la aproximativ 55 km de Aeroportul Craiova. Caracal este amplasat în sudul Câmpiei Romanișilor, pe malul vestic al râului Olt, la intersecția paralelei 44°7' latitudine nordică cu meridianul 24°21' longitudine estică.

Municipiul are o suprafață de 72 km², dintre care 11,28 km² reprezintă intravilanul. Populația sa numără aproximativ 32.722 locuitori, iar orașul este un important nod de comunicații, fiind bine conectat prin rețele rutiere și feroviare, ce leagă sudul cu nordul țării, având legături directe cu Craiova, Roșiori de Vede și București.

De-a lungul decadelor, Caracal a evoluat ca un centru comercial și administrativ semnificativ în regiune, iar în prezent continuă să se dezvolte, în special prin investiții în infrastructura de transport și servicii publice.

Terenul care generează PUZ-ul are o suprafață de 16.218,00 mp și este situat în partea sud-vestică a municipiului Caracal, cu deschidere spre drumul comunal DC147, în partea de est. Terenul este proprietate publică a Municipiului Caracal, liber de sarcini, neîmprejmuit, având categoria de folosință "curți-construcții", fiind situat în intravilan, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58852/UAT Caracal.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

IS 2 – 7 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Pentru terenul care a generat P.U.Z. nr. 58852/UAT Caracal

IS 2 – 7 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Funcțiune – Include incinte cu destinația precum: Adăpost de câini comunitari și servicii anexe; funcțiuni aferente IS2 – servicii comerciale și servicii anexe

Sectiunea I – Utilizarea functionala

Art. 1. – Utilizari admise

- adapost de câini comunitari și servicii anexe
- clinica veterinara
- spații comerciale, și de servicii cu medie și redusă de servicii
- amplasarea de unități comerciale en-gros
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- activități manufacturiere nepoluante
- parcaje;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;

Art. 2. – Utilizari admise cu conditionari

- se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiilor din vecinătate;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

Art. 3 - Utilizări interzise

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje (RLU aferent PUG aprobat 2014 al Mun 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 vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I si a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și sa prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

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

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri, se va pastra retragerea minima fata de o latura de 3,80m pentru accesul autospecialelor.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.80 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;

- distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală, distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusă prin studiu de însorire până la înălțimea construcției celei mai joase, dar nu mai puțin de 4,0 m; - în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Art. 8 - Accese și Circulații

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- în toate cazurile, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 - Parcare/Gararea Autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescripțiilor generale. (PUG și RLU aferent Mun. Caracal)

- 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; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornișă = +10,00m

Se admite suplimentar un nivel înscris în volumul acoperisului, reprezentând maxim 60% din volumul unui nivel curent sau un nivel suplimentar retras, înscris în interiorul unui cerc cu raza de 4,0 m.

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale - În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale
- În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. - pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- unde nu există posibilitatea de racordare se propun soluții alternative dispuse la distanțele conform legilor în vigoare.
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

- spații verzi minim 20%
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- 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
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Art. 14 – Împrejmuiri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice 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; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzând un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri - gardurile spre stradă vor

respecta inaltimea medie a imprejuririlor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejuriri (PUG si RLU al Mun Caracal)

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 60%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 2

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- Reglementarile răman conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Obiective SEVESO

Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona IS 2-7 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: zone cu risc de inundatii, alunecari de teren, linii de inalta, statii peco sau GPL. Parcela pe care se va efectua investitia nu prezinta vreo constructie monument istoric si nu este in zona de protectie monument. Pe teren au fost identificati stalpi pentru linie de medie tensiune – 20KV, astfel se propune instituirea unei zone de protectie de 24m (12m stanga-dreapta)

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)

