

## COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR  
ȘEF DE PROIECT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de semnătură  
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și  
amenajarea teritoriului - D, D<sub>3</sub>, D<sub>20</sub>, E, G<sub>5</sub>, G<sub>9</sub>,  
Expert tehnic în domeniul urbanismului.



PROIECTANT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

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



DESENAT:

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

## **BORDEROU**

Borderoul general al PUZ cuprinzând piesele scrise și desenate ale proiectului general și subproiectanților.

### **PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPĂT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
  - 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
  - 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
  - 1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE
  - 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
  - 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
  - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
  - 2.4. CIRCULAȚIA
  - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR - TIPURI DE PROPRIETATE
  - 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
  - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
  - 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
  - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE.
  - 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
  - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
  - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
  - 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI - REGIM DE ALINIERE
  - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
    - A. Alimentarea cu apă
    - B. Evacuarea apelor uzate
    - C. Alimentarea cu gaze naturale
    - D. Alimentarea cu energie electrică
    - E. Instalații termice
    - F. Telefonie
    - G. Evacuarea deșeurilor
  - 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
  - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

DR. ARH.URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI



## MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **Elaborare P.U.Z. pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI DOTARI”**

AMPLASAMENT : Mun. Caracal ,T.63,P12/2, Jud.Olt

BENEFICIAR : **TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela**

Mun.Craiova, str. I.D. Sirbu, nr1, bl. R4, sc.1, et.3, ap.14, jud. Dolj

PROIECT SI CONTRACT : **Nr.321/2024**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **CP BAMPROIECT S.R.L**

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc.1, Ap. 2,  
jud. Dolj

COORDONATOR: **Dr. Arh. Urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

Arhitect - Urbanist atestat **RUR** si **OAR**

Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,

E-mail: [bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

DATA ELABORĂRII: 01/2025

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborare P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul municipiului Caracal, T63, P12/2, jud. Olt, pentru **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI SALĂ EVENIMENTE SI DOTĂRI** terenul este liber de construcții.

Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona **IS 2-6 – Subzona serviciilor comerciale** (IS 2 conform PUG-RLU aprobat)

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ. - Zona studiată în P.U.Z.

## 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - BAZĂ TOPOGRAFICĂ

- Plan Urbanistic General (PUG și RLU); Mun. Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014.
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Olt 2021-2027
- Certificat de urbanism C.U. nr. 129 din 03.06.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.
- Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Studiu geotehnic.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru **'INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14978 MP ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "SALĂ EVENIMENTE ȘI DOTĂRI", MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT'**.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, la intersecția paralelei 44"7' latitudine nordică cu meridianul de 24"21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romaneșilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Stadiul actual și evoluția zonei: amplasamentul care face prezenta documentație se află în zona extravilanul municipiului Caracal (Terenuri agricole private, liber de construcții), conform PUG elaborat și aprobat în anul 2014 și Certificatului de urbanism nr.129 din 03.06.2024 și Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.

Zona care urmează a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în extravilanul la cca 300 m fata de intravilanul mun. Caracal, la de Sud de municipiu, cu acces din DJ 542 spre com. Redea, dezvoltarea zonei este influențat de Centura de Sud a mun. CARACAL

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

amplasamentul care face prezenta documentație se află în zona extravilanul municipiului Caracal, terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil  
Terenul pe care se propune investiția are următorii vecini:

- la **Nord**: Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56013.
- la **Sud**: Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56010
- la **Vest**: DJ 542
- la **Est**: DE 274 – drum de exploatare

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se face din artera de circulație principală în zonă DJ 542, cu două fire de circulație

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Trăsăturile fizionomice ale așezării

#### 2.3.1. RELIEF

Partea de nord-vest a județului Olt are un relief relativ accidentat și variat, orientat de cursuri de ape, văi și dealuri. Partea sudică se desfășoară pe câmpie, fără accidente de teren, doar cu înclinații spre Dunăre și Olt, pe „linii de forță” orientate de valea Oltului, lunca Dunării și traseul Caracal - Corabia (consolidat în timp de poziția de răscruce a Caracalului și de cea de port a Orașului Corabia). Partea estică a județului are o coerență spațială mai deficitară, neavând beneficii de potențial natural prea consistente.

Formele semnificative de relief aparțin celor două mari unități definite geografic ca: Podișul Getic, în partea de nord (ocupă o treime din suprafața județului), respectiv Câmpia Română, în sud (căreia îi revin două treimi din suprafața județului). Valea Dunării, orientată est-vest, domină malul românesc (47 km străbătuți pe teritoriul județului) și prezintă terase întinse.

Municipiul Caracal este împrejmuit de pădurile de la Comanca, Fărcașele, Hotărani și Reșca. În subteran, este străbătut de râul Gologan. În afară de valea pârâului Gologan, mai există încă o apă curgătoare, sub denumirea de Valea Torentului. Această vale puțin adâncită (6 - 8m), vine dinspre vestul orașului, traversează șoseaua Celaru și se desfășoară de-a lungul străzii Mărăști, prelungindu-se până la valea Gologanului. După cum numele îi spune, valea este seacă, având apă numai în timpul ploilor torențiale.

Plantele din această zonă sunt specifice arealului stepei, înlocuite în prezenta, aproape în totalitate, de culturi agricole. Vegetația naturală (spontană) din zona Caracal se încadrează în asociația de silvostepă (pajiște alternând cu pădure), în partea sudică și vestică și de luncă pe valea Tesluiului și Oltului.

Datorită reliefului relativ accidentat și variat, orientat de cursuri de ape, văi și dealuri, fizionomia județului se evidențiază în sate mici și dese, cu organizare răsfirată, și dispunerea caselor pe linii direcționate de ape, respectiv văi.

### 2.3.2. CLIMA

Clima din zona județului Olt aparține tipului temperat-continental, mai umedă în partea de nord și mai aridă în partea de sud.

Iernile sunt de obicei reci (sub  $-3^{\circ}$  temperatura lunii ianuarie), iar verile destul de calde ( $20-22^{\circ}$  temperatura lunii iulie); ploile însă nu scad sub 500 mm dar nici nu trec de 600 mm anual.

Dominația vânturilor de vest indică o slabă înrudire cu clima Olteniei, influențată, după cum se știe, de Mediterana.

Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat - continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de  $11^{\circ}\text{C}$ . (temperatura minimă absolută este de  $-31^{\circ}\text{C}$ ; temperatura maximă absolută este de  $+40.5^{\circ}\text{C}$ ).

### CONDIȚII GEOTEHNICE - ANALIZA GEOTEHNICĂ A ZONEI

Din punct de vedere geotehnic, stratificatia pusa in evidenta de lucrarile geotehnice, executate, este corelabilă, specifică zonei de câmp și se prezintă astfel:

- strat de sol vegetal cu grosimea de 0.40-0,50 m;
- Terenul studiat este adecvat pentru implementarea investiției propuse
- Amplasamentul este relativ plan
- Cota de fundare este medie (0-6m), iar stratul de pământ este relativ stabil în ceea ce privește riscul alunecărilor de teren
- Solul este compus din umplutură argiloasă până la adâncimea de 0,6 m, respectiv argilă nisipoasă cafenie la adâncimea 0,6 – 6 m.
- În ceea ce privește hidrologia zonei, investigațiile realizate nu au identificat orizontul acvifer, acesta situându-se la o adâncime mai mare de 6 m

Recomandările privind execuția lucrărilor propuse nu afectează soluția de proiectare propusă. Conținutul acestora, precum și al întregului studiu, au fost anexate la prezenta documentație.

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

#### A. Date geologice și geomorfologice

Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite, conform studiului geotehnic. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

#### B. Condiții geotehnice

Din punct de vedere al seismicității, municipiul Caracal este situat, conform STAS 11100/1 – 1993, în zona de intensitate seismică de grad 7/1 (M.S.K.), iar în conformitate cu prevederile Normativului P 100/1-2013, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,16 g$ , perioada de control (colt)  $T_c = 1,0 \text{ sec}$ .

Terenul pe care se realizează investiția se încadrează la risc geotehnic moderat – 12 puncte, Categoria Geotehnica II.

### C. Condiții de fundare și date seismice

Pentru viitoarele construcții se recomandă fundații izolate din beton armat monolit compuse din bloc de fundare și cuzinet sau fundații continue sub ziduri.

Compactarea bazei săpăturii conform normelor în vigoare. Este necesar ca imediat după finisarea săpăturilor să se treacă la execuția elementelor constructive prevăzute în proiect. În timpul execuției excavațiilor în teren, se recomandă a se lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere. Arborii se vor planta la o distanță mai mică de 3.00 m față de construcție. Împrejmuirea se recomandă o adâncime minimă de fundare de 0.90 m. Se vor respecta cu strictețe normele de tehnica securității muncii pe timpul lucrului pe șantier, norme specifice fiecărei faze de realizare a construcției propuse.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se încadrează în macrozona de intensitate are gradul  $8_2$  de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani) pe scara MSK, (zonz D).

Conform Normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este:  $a_g = 0.20g$ , iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c = 1.0s$

#### 2.4. CIRCULAȚIA

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar.

Deasemăna Municipiul Caracal are o poziție geografică importantă în județul Olt, este situat la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și, beneficiind de rețeaua feroviară, se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și PUZ.

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se propune, din partea de N-V, din DJ 542 artera de circulație principală în zonă, de asemenea se propune modernizarea accesului la teren pentru asigurarea circulației vehiculelor și pietonilor, salubrității și ISU, protecție împotriva incendiilor (PSI) sau a situațiilor de urgență

#### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR - Zonificare funcțională și bilanț teritorial:

principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată sunt terenuri agricole, principalele disfuncționalități în zona libsa de reglementari și utilități -terenuri sunt în extravila corelate cu obiectivele propuse .

În prezent terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul localității, conform extrasului de CF pentru informare al CF nr. 56012 Caracal din 16.10.2024 și CU nr. 129 din 03.06.2024; terenul este situat în extravilanul municipiului Caracal, T63, P12/2, jud. Olt.

**- Bilant teritorial – a terenul care a generat PUZ este de 14.978 mp**

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata terenuri agricole	14978,00	100,00	0,00	00,00
<b>TOTAL</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>

Indicii urbanistici existent a terenului din extravilan (nereglementat urbanistice):

P.O.T. = 00%;

C.U.T. = 0,00

Regimul maxim de înălțime nereglementat.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

În prezent, Stadiul echipării edilitare a zonei – libsa de utilitați, terenul ce a generat PUZ este liber de construcții și nu este racordat la rețele tehnico-edilitare – este principalele disfuncționalități în raport cu obiectivele propuse in zona.

În vederea funcționării proiectului propus, amplasamentul va fi racordat la rețele, după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor, până la racordarea la rețele acestea se vor asigura în sistem local.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generate de traficul auto de pe caile rutiere in zona activitățile ce se desfășoară in zona amplasamentului și in zona studiata nu sunt poluante, neexistând, așadar surse majore de poluare- situația existenta este locuințe individuale și locuinte colective.

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

Apele uzate vor fi direcționate către stația de epurare sau bazin etanș vidanjabil, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele deținătorului rețelei și al Direcției de Sănătate Publică Dolj, precum și prin acordul de mediu.

Platformele de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de grăsimi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiuri.

Vor fi prevăzute, de asemenea, rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Amplasamentul este situat în afara zonelor rezidențiale ale mun. Caracal, la o distanță de peste 1000 m de cea mai apropiată locuință și la cca 300 m față de intravilan, vor asigura protecția asezărilor umane.(dacă va fi cazul la faza de autorizați de construire în interiorul incitei va fi delimitată zona de protecție precum și **toate celelalte măsuri** pentru a asigura protecția asezărilor umane).

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate, cu containere pentru selectare diferențiată, cu respectarea condițiilor impuse prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

se va realiza conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism<sup>1</sup>

se va realiza integrarea în documentație a propunerilor enunțate (Acțiunea de a enunța și rezultatul ei). de populație și a răspunsurilor/soluțiilor aferente; se vor introduce și respecta în documentație toate observațiile/condițiile prevăzute în avize și/sau acorduri;

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat este situat în Extravilanul Municipiului Caracal, T.63,P12/2,JUD OLT, încadrate în subzona EX1 – Zone destinate agriculturii

Integrare terenul/ obiectivului în suprafață de 14.978,00 mp nr. cadastral 56012 va face parte, după aprobarea documentației de urbanism, din intravilanul municipiului Caracal Trup 11 al intravilanului – imobil cu destinație servicii comerciale(sală evenimente-restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc).

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE.

Sintetic concluziile studiilor de fundamentare la faza PUZ sunt prezentate în memoriu de studii de fundamentare inclusiv propunerile de diminuare a disfuncțiilor în relație cu obiectivele de dezvoltare propuse la PUZ.

La faza de autorizare investiție Se va întocmi studiul conform C.U. și va fi corelarea concluziilor în memoriul de prezentare: **studiu geotehnic; studiu istoric (daca va fi cazul); studiu de circulație** – organizarea circulației; **studiu de însorire(daca va fi cazul);** și studiu/suport topografic actualizat;

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ corelarea cu alte documentații de urbanism

Potrivit prevederilor P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin H.C.L. 3/2014, (nu au fost alte documentații de urbanism aprobate) Pentru terenul care a generat PUZ Fac parte următoarele subzone:

- **Ex 1** – zone destinate agriculturii

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL-

posibilitățile de valorificare ale cadrului natural

**RELIEF:** Terenul pe care se afla amplasamentul este relativ plat, fiind favorabil construcțiilor și nu există elemente valoroase ale cadrului natural de natură să condiționeze soluția. condițiile de fundare ale terenului, Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

<sup>1</sup>conf Ordinul MDRT nr. 2701/2010

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Artera de circulație principală în zonă este DJ 542 cu 2 fire de circulație din care se propune accesul auto și pietonală în incintă, se propune modernizarea accesului la teren din DJ 542

Parcajele auto necesare funcțiunii propuse se vor rezolva supraterean în spațiile destinate pentru acestea

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG com.

Prin grija beneficiarului, scurgerea apei pluviale de pe acoperis vor fi preluate prin ghene (sau burlane) de colectare, conform documentațiilor prezentate, fără a afecta proprietățile învecinate; costurile pentru aceste lucrări vor fi suportate de către beneficiar.

Vor fi respectate prevederile legale cu privire la condițiile speciale ce vizează persoanele cu handicap locomotor.

Vor fi respectate accesul și căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normativul în vigoare.

### 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul este situat în Extravilanul Municipiului Caracal, T.63,P12/2,JUD OLT, în prezent este liber de construcții, având folosința actuală teren agricol, conform Certificatului de urbanism nr. 129/03.06.2024, prezenta documentație PUZ propune reglementări terenului în subzona serviciilor comerciale, **IS2-6** - subzona serviciilor comerciale, în vederea formulării reglementărilor specifice prevăzute de regulamentul local.

- Bilanț teritorial – zona studiată în PUZ este de 20000 mp

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>						
SITUAȚIE EXISTENTE ȘI SITUAȚIE PROPUSE						
Cod unic de identificare al ZONEI FUNCȚIONALE (Cod_ZF și Cod_ZF_ZRS)	ZONIFICARE		EXISTENT		PROPUSE	
	SUPRAFATA TEREN STUDIAT		SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %	SUPRAF. (mp)	SUPRAF. %
			<b>20000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>20000,00</b>	<b>100,00%</b>
ZF 10	<b>IS<sub>2,6</sub></b>	<b>Zona comerț și Servicii</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00%</b>	<b>14978,00</b>	<b>74,89%</b>
ZF 06	<b>C</b>	Zona cai de comunicație și Transporturi	<b>3500.00</b>	<b>17,50%</b>	<b>3500.00</b>	<b>17,50%</b>
ZF 14	<b>SP</b>	Zona spații verzi, asport și agrement	<b>1522.00</b>	<b>7,61%</b>	<b>1522.00</b>	<b>7,61%</b>
		P - subzona sp. verzi plantate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție)	1522.00	7,61%	1522.00	7,61%
		S - subzona agrement (sport-turism, locuri de joacă pentru copii)	0.00	0,00%	00.00	0,00%
ZF 13	<b>GC</b>	Zona Gospodării Comune	<b>0.00</b>	<b>0,00%</b>	<b>20.00</b>	<b>0,10%</b>
		GC 1 - subzona platforme gospodărești (precolectare deseuri menajere)	0.00	0,00%	20.00	0,10%
ZF 03	<b>AG</b>	Terenuri Agricole	<b>14978,00</b>	<b>74,89%</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL TERITORIAL</b>			<b>20000.00</b>	<b>100,00%</b>	<b>20000.00</b>	<b>100,00%</b>

\*

**- Bilant teritorial - care a generat PUZ este de 14.978 mp**

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafata servicii	0,00	0,00	3700,00	24,70
Suprafata platforme, alei, parcaje	0,00	0,00	6036,00	40,30
Suprafata spașii verzi	0,00	0,00	5242,00	35,00
Suprafata terenuri agricole	14978,00	100,00	0,00	00,00
<b>TOTAL</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>

\*

Principalii indicatori urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni (subzona serviciilor comerciale, **IS2-6**, sunt :

Procentul de Ocupare a Terenului ( **POT** – care reprezintă raportul dintre aria construită la sol și suprafața și suprafața terenului considerat **P.O.T.<sub>max</sub> = 50%**; și

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**CUT** – care reprezintă raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat) **C.U.T.<sub>max</sub> = 1,50**

Regimul maxim de înălțime **P+2**

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014;

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se face din artera de circulație principală în zonă DJ 542, cu două fire de circulație

**Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasamentul sunt:**

- **U.T.R. TRUP 11** - Subzona Subzona serviciilor comerciale:

POT<sub>max</sub> = 50%

CUT<sub>max</sub> = 1,50

Regimul de inaltime P+2E

\*

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

#### A. ALIMENTAREA CU APĂ

Acestea vor putea fi asigurate de beneficiar prin racord la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă din DJ 542 (mun. Caracal –com. Redea), gestionată de SC Compania de Apă Olt SA. după obținerea avizului, sau prin intermediul unui puț forat, acesta va putea fi asigurat de beneficiar.

La proiectarea și execuția rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, și a condițiilor stabilite prin avizul deținătorului de rețea.

Necesarul de apă se va calcula în conformitate cu prevederile STAS 1478/90, pentru categoria "Clădiri de locuit", pentru care necesarul specific este  $q_s=170$  l/s, din care 60 l/s apă caldă la 60 °C pentru fiecare ocupant pe zi.

## **B. CANALIZAREA**

La ora actuală, în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare.

Investiția din Zona studiată prin PUZ va fi cu sistem local de canalizare, prin intermediul unui bazin etanș-vidanjabil, de stocare a apelor uzate menajere.

În conformitate cu prevederile art. 33 al Ordinului ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în această situație, neexistând canalizare sau posibilitatea de racordare la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

Canalizarea pluvială se asigură prin colectarea apelor meteorice la șanțuri deschise, existente pe ambele părți ale drumurilor.

În acest sens, evacuarea apelor uzate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – *Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare sau direct în stațiile de epurare*, scop în care, ținându-se cont de funcțiunea obiectivului de investiții și anume agrement cu dotări turistice, iaz piscicol.

## **C. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

Rețeaua de distribuție a gazului – în zona amplasamentu studiat ne se află rețeaua de gaze naturale. Agentul termic va fi asigurat cu ajutorul aparatelor de aer condiționat și boiler electric pentru producerea apei calde pentru bucătărie și grupuri sanitare

## **D. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

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

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

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/ 2011, va fi asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.

## **E. INSTALAȚII TERMICE**

Încălzirea Spațiilor vor fi încălzite cu ajutorul centralelor termice electrice.

## **F. TELEFONIE**

Rețele de telefonie fixă, internet și cablu – În zona studiată, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de obținuturile care se vor formula din partea beneficiarului

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare și măsuri de siguranța în exploatarea clădirii, prevenirea și

## **G. Evacuarea deșeurilor și gestionarea deșeurilor**

Din realizarea obiectivului de investiții nu vor rezulta deșeuri periculoase, deoarece materialele folosite în construcții sunt: cărămida, betonul, armăturile, mortarul pentru tencuiele, tâmplăria, țeava de polietilenă, tuburile de beton etc. Acestea se vor transporta la depozitul de deșeuri al Municipiului, conform condițiilor din aviz (contract).

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate, cu containere pentru selectare diferențiată, cu respectarea condițiilor impuse, conform Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități de locuire.

Ambalajele vor fi, de asemenea, sortate diferențiat, în funcție de materialul din care sunt realizate și de posibilitatea reciclării lor. Vor fi depozitate în aceleași condiții ca și deșeurile considerate nepericuloase stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației precum și legislației specifice aplicabile funcțiunii propuse.

### **EPROIECTELE VOR FI ÎNTOCMITE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE:**

- Legii calității în construcții nr. 10/1995, completată cu Legea nr. 123/2007;
- Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7 – 2011;
- Normativului pentru instalațiile de curenți slabi, indicativ I18 – 1 – 2011;
- Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, indicativ NTE 007/08 – 00;
- Normativului pentru verificarea calității lucrărilor și a instalațiilor aferente, indicativ C54 – 02;
- Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea muncii și normelor de aplicare;
- Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul nr. 163/2007 al M.A.I.;
- Standardului SR EN 61140/2002 + A1/2007 – Protecția împotriva șocurilor electrice. Aspecte comune în instalații și echipamente electrice;
- Standardului SR HD 60364 – 4 -1 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune.
- Standardului SR EN 50274 – 2003 – Ansambluri de aparat de joasă tensiune. Protecția împotriva șocurilor electrice. Protecția împotriva contactului direct involuntar cu părți active periculoase;
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 54 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 56 – 2010 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 6 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR EN 50164 – Componente de protecție împotriva trăsnetului
- Standardului SR EN 62305 – Protecție împotriva trăsnetului

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/2011, ce va fi dotată cu o instalație de autoamorsare.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Lucrările care urmează a se executa pentru realizare Obiectivele propuse, constau în realizarea unui zone de servicii în afara orașului (de agrement amenajari și festivaluri, sala, pavilion, birouri, apartamente cazare, piscină, amenajări exterioare).

Investiția propusă nu produce surse de poluare și o să se face la conservarea mediului natural prin eliminarea/diminuarea surselor de poluare de asemenea propune asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații de protecție și de agrement, Conservarea și punerea în valoare a unităților de peisaj, Protejarea patrimoniului construit dacă va fi cazul și dezvoltarea zonei destinate serviciilor de agrementului.

Respectarea normelor privind normele de igienă și condițiile de viață a populației (conform normelor Ministerului sănătății).

Mărirea gradului de confort prin dezvoltarea rețelelor edilitare conform cap. 3.6. dezvoltarea echipării edilitare.

Aceste lucrări nu au impact asupra suprafețelor adiacente, nu presupun ocuparea temporară a acestora și nu sunt de mare amploare.

Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi decât pozitiv, prin ridicarea calității mediului și implicit al nivelului de confort al comunității locale.

Acest obiectiv realizat în mediu privat se înscrie în seria măsurilor pe care municipalitatea le va întreprinde în scopul reducerii poluării și creșterii calității vieții cetățenilor prin investiția propusă.

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului și este obligatorie respectarea prevederilor OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, prin grija beneficiarului, se va respecta programul de odihnă conform Ordinul MS 119/2014, și se va efectua curățarea mașinilor înainte de a ieși din incintă pe drumurile publice.

**Proiectul respecta prevederilor convențiilor internaționale la care România a aderat**

#### **PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR**

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

Apele uzate vor fi direcționate către rețeaua de canalizare din zonă și vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Platformele de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de hidrocarburi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiuri.

#### **PROTECȚIA AERULUI**

Prin prezenta documentație se vor stabili măsuri de protecție a aerului, atât prin retragerile care se vor impune în raport cu căile de circulație existente, cât și prin reglementările cu privire la asigurarea spațiilor verzi și plantate perimetral, în interiorul amplasamentului respectiv, prin amplasarea și conformarea construcțiilor aferente funcțiunii, urmând ca prin documentația tehnică (proiect) să fie detaliate măsurile ce vor fi luate în timpul execuției, ca și în funcționarea obiectivului de investiții.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:**

Zgomotul și vibrațiile sunt generate în principal de circulația autovehiculelor pe căile de circulație adiacente amplasamentului.

La nivelul prezentei documentații, protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor va fi asigurată prin aceleași măsuri prin care va fi asigurată și protecția aerului.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Se va avea în vedere utilizarea unor materiale de construcție care să diminueze efectul radiațiilor UV<sup>2</sup>. Nu este prevăzută acțiunea unui alt tip de radiație asupra obiectivului propus.

#### **PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI**

Obiectivele propuse vor fi asigurate prin proiectare toate măsurile necesare prevenirii poluării solului și subsolului, atât în ceea ce privește fluxurile activităților propuse în PUZ (locuire), cât și locurile de parcare propuse, care vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale înainte de evacuarea spre canalizarea propusă.

Pentru depozitarea deșeurilor, vor fi asigurate spații corespunzătoare, pentru selectarea diferențiată a deșeurilor, într-o manieră controlată.

#### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR**

Obiectivul propus nu se afla în apropiere unei zone cu ecosisteme.

#### **PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE**

Deșeurile rezultate din activitățile specifice, vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

#### **ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

Amplasamentul studiat este situat în Extravilanul Municipiului Caracal, T.63,P12/2,JUD OLT, încadrate în subzona EX1 – Zone destinate agriculturii, conform prevederi PUG-RLU în vigoare.

Categoria de folosință arabil, situat în extravilanul municipiului Caracal, T63, P12/2, jud. Olt, terenul este liber de construcții.

Integrare terenul/ obiectivului în suprafață de 14.978,00 mp nr. cadastral 56012 va face parte, după aprobarea documentației de urbanism, din intravilanul municipiului Caracal Trup 11 al intravilanului – imobil cu destinație servicii comerciale (sală evenimente-restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc).

Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona IS 2-6 – Subzona serviciilor comerciale (IS 2 conform PUG-RLU aprobat)

Folosința actuală a terenului –agricol

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Zona care urmează a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în extravilanul la cca 300 m fata de intravilanul mun. Caracal, la de Sud de municipiu, cu acces din DJ 542 spre com. Redea.

Nu va fi afectate obiective publice in vedere dezvoltarea zonei de Centura de Sud a mun. CARACAL Parcela de teren va fi reglementată în vederea realizării investiții din PUZ.

<sup>2</sup> **Razele ultraviolete** numite și raze UV, sunt radiații electromagnetice cu o lungime de undă mai mică decât radiațiile luminii percepute de ochiul omenesc. Razele Röntgen (= radiația X) au o lungime de undă și mai mică. Denumirea de „ultraviolet” provine de la culoarea violet din spectrul luminii albe, care are o lungime de undă învecinată, doar că ceva mai mare.

Lumina naturală de la Soare conține, printre altele, și raze ultraviolete. Expunerea intensă la razele UV, fie naturale, fie artificiale, dăunează corpului omenesc.

## CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Investiția sa Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG și este oportună prin completarea necesarului din zonă și pentru crearea zone moderne și zone de agrement, servicii cu dotari turistice care servește zonele din comune și a municipiului Caracal. În ultimii 30 de ani au fost și încă mai sunt înregistrate cereri înrândul populației și a consumatorilor de evenimente și de servicii.

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare Subzone de servicii, comerciale și funcțiuni complementare, vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor găzdui, cu finisaje de calitate, corespunzătoare. Se recomandă dezvoltarea funcțiunii cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații pentru servicii pentru populație (după caz, parcare pentru vizitatori, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, sală evenimente-spații de depozitare, restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.).

Programul/Priorități de intervenție respectă Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta și subteranul clădirii respectând locuri de parcare necesar investiției și conform HGR nr. 525/1997, PUG și RLU mun. Caracal.

Pământului rezultat din activitățile de construcții va fi folosit pentru amenajare peisagistică și organizare a spațiilor verzi.

Locurile de muncă vor fi amenajate în conformitate cu cerințele din Anexa 16 a Ord. M.S.F. 933/2003, Ord. M.M. S.S. 508, Art. 226 din Normele Generale de Protecția Muncii.

Aspectul și detaliile pentru firme și mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona în ansamblul ei.”

Planului Urbanistic de Zona, reglementează regimul de construire în zona studiată respectiv terenul care agenerat PUZ pentru a permit autorizarea investiției care urmează să fie aprobată în Consiliul Local al mun. Caracal.

Se recomandă dezvoltarea funcțiunii de bază cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații pentru servicii pentru populație.

*Se vor stabili cu claritate lucrările care vor fi realizate prin panouri pentru informare publică, fiind asigurate prin grija și din fondurile beneficiarului*

### **5. Anexe**

scheme, grafice care să susțină propunerile din PUZ, precum și avize obținute pe parcurs.

PROIECTANT

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

ÎNTOCMIT,

dr. arh.urb. Mohammad Al-Bashtawi



**DENUMIRE PROIECT:**

**AMPLASAMENT:**

**PROIECT:**

**BENEFICIAR:**

**FAZA:**

**PROIECTANT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
ELABORARE PUZ "PENTRU  
INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA  
REALIZĂRII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI  
DOTARI"**

Mun. Caracal ,T.63,P12/2,JUD OLT

Nr. 321/2023

TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela  
Mun.CRAIOVA, str. I.D. SIRBU, nr1, bl. R4, sc.1, et.3,  
ap.14, jud. Dolj

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

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



**CP BAMPROIECT S.R.L**

Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b,  
Sc. 1, Ap. 2, jud. Dolj.

Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail:

[bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

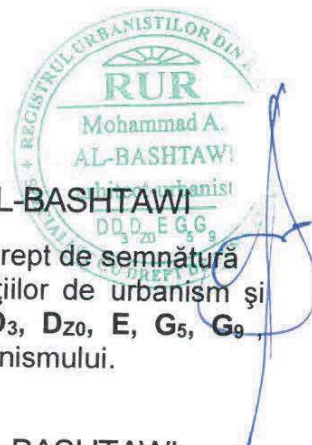
01/2025

## COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR  
ȘEF DE PROIECT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de semnătură  
pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și  
amenajarea teritoriului - **D, D<sub>3</sub>, D<sub>20</sub>, E, G<sub>5</sub>, G<sub>9</sub>**  
Expert tehnic în domeniul urbanismului.



PROIECTANT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

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



DESENAT:

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

## **BORDEROU**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. - (PUZ cuprinzând piesele scrise și desenate)

### **A. PIESE SCRISE**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

- I.1. ROLUL R.L.U.
- I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII PUZ ȘI RLU
- I.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

- II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.
- II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC
- II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ
- II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII
- II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI
- II.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**
- II.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- II.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- II.11. FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI

#### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- ZONA IS – institutii si servicii de interes general
- Subzona IS2 – Subzona serviciilor comerciale

#### **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERIȚĂ**

- Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- U.T.R. – 10
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS – IS 2-6 – Subzonă comerț – servicii
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
  - ART.1 - Utilizări permise
  - ART. 2- Utilizări permise cu condiționări
  - ART. 3- Utilizări interzise

### **B. PIESE DESENATE**

1. Incadrarea În Teritoriu SC. 1: 5000
2. Situația Existentă: SC. 1: 2000
3. Reglementări Urbanistice SC. 1: 2000
4. Reglementări Urbanistice – Echipare Edilitară
5. Proprietatea asupra terenurilor - Obiective de Utilitate Publică Propuse

**INTOCMIT,**

DR. ARH.URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

*Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.*

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

R.L.U. are rolul **de a reglementa** modul de construire al terenului și se elaborează o dată cu PUZ.

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

Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUZ și prezentul RLU aferent PUZ au fost elaborate în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ **GM-010-2000**, prin Ord. nr. **176/N/2000** avizat de CTS – MLPAT cu nr. 54/11.04.2000 și Ordinul MLPAT nr. **21/N din 10 aprilie 2000** pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”

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

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CARACAL PUG aprobat cu HCL nr. 03/30.01.2014
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

**de asemenea la baza elaborării PUZ și RLU au stat:**

- Studiul geotehnic;
- Certificat de Urbanism nr. 129 din 03.06.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal, Jud. Olt.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației.
- Avizul de oportunitate, nr. 10 din 18.11.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.

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

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

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

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

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

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

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

Conform prezentei documentație PUZ, terenul va face parte din intravilanul municipiului Caracal **Trup 11** al intravilanului – încadrat în zona **IS 2-6** (subzona serviciilor comerciale) și va fi reglementat conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 03/30.01.2014).

### **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Pe toată durata de valabilitate a prezentei documentații de urbanism, se interzice amplasarea de clădiri având altă funcțiune decât cea prevăzută în PUZ.

În proiectare se va ține cont de toate reglementările legale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, de condiționalitățile cuprinse în acordurile și avizele obținute, precum și de Regulamentul Local al prezentei documentații.

**Pentru construcțiile cu caracter provizoriu**, se vor respecta reglementările potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

### **II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

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

- În proiectare se va urmări ca orientarea spațiilor să respecte prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.)

- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în planșa de Reglementări, în concordanță cu avizele administratorilor căilor de circulație adiacente;
- Toate construcțiile, circulațiile și amenajările: locurile de parcare, spațiile verzi și plantate, împrejmuirile etc. vor fi proiectate și executate în conformitate cu reglementările legislației naționale în vigoare privind calitatea în construcții, protecția mediului și sănătății populației, precum și cu reglementările locale, cu respectarea acordurilor și avizelor obținute la faza Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construcții, precum și de prevederile prezentului regulament, care stau la baza emiterii certificatelor de urbanism;
- În cazul în care pe parcelele învecinate se solicită realizarea de construcții noi, este interzisă amplasarea acestora pe limita de proprietate către terenul care face obiectul prezentului PUZ;
- Orice intervenție în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

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

#### **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public, direct sau prin servitute, cu lățimea de minimum 5,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție (mijloacele de stingere a incendiilor) și a mijloacelor de transport grele, salubrității și situațiilor de urgență ISU.

- În ceea ce privește organizarea circulației, pe lângă reglementările specifice zonei se instituie următoarele reguli:
  - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu o bandă de circulație (3,50 m lățime) pentru cele cu o lungime de până la 10,00 m
  - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conforme cu două benzi de circulație (7,00 m lățime) pentru cele cu lungimea mai mare de 10,00 m
  - Staționarea vehiculelor este permisă numai în afara circulațiilor publice (în incintă)
- Lucrările privind circulația se încadrează în prevederile O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, ca rezolvare a profilurilor de artere corespunzătoare categoriei tehnice a străzilor, conform prevederilor.
- Se vor lua toate măsurile tehnice pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

**La proiectarea lucrărilor de străzi se va ține seama de standardele în vigoare – STAS nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.**

#### **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

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

Se admite construire de gospodării proprii de apa conform legislație in vigoare impuse deținătorii de rețele, pentru puț forat, fosa vidanjabila, pana la realizare rețelelor tehnico-edilitare

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

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

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

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

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

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

## **II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Nu este cazul unor reglementari privind forma și dimensiunile terenului, terenul fiind neparcelabil pentru funcțiuni propuse în PUZ.

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

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

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

Suprafața minimă a terenului care cuprinde cele trei zone funcționale este de 1000 m<sup>2</sup>.

## **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

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

- minimum câte un loc de parcare la 50mp spații comerciale.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.

Împrejmuirile la stradă vor avea soclu opac de maximum 60 cm înălțime și vor putea fi (semi) transparente, până la înălțimea de 1,80 m. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majore poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

## **II.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

La realizarea/extinderea construcțiilor se va respecta regimul de aliniere figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare **albastru**, dar nu mai puțin de 6,00 m retragere de la aliniament.

Pentru construcțiile noi, retragerile vor fi de:

- 12 m Minimum din axul DJ 542 și la 13 m față de zona CNAIR
- 7,5m Minimum din axul drumul DE274

La realizarea împrejmuirilor, se va respecta aliniamentul stabilit față de axele circulațiilor publice adiacente, DJ 542, conform profilurilor reprezentate în planșa de Reglementări, aliniament stabilit pe baza analizei situației existente, a funcțiunii propuse și respectiv, a avizelor obținute. Aliniamentul este figurat în planșa de Reglementări cu linie continuă de culoare albastru.

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

## **II.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se interzice amplasarea construcțiilor pe limita parcelei către zone cu funcțiuni diferite de zonă.

În cazul Construcțiilor noi din zonele construite trebuie respectată o retragere egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu excepția situațiilor în care pe una din limitele laterale există o construcție cu calcan, caz în care noua construcție se va alipi calcanului existent sau cu respectare Codului Civil pentru distanța minimă. Dacă este cazul.

Pentru terenul care a generat PUZ se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00 m față de limitele laterale ale parcelelor, conform planșa de Ilustrare Urbanistica și plan amplasament.

Derogările din prezentul RLU se vor face cu respectarea servituțiilor Conform Codului Civil, dacă va fi cazul.

Pentru limita posterioară a parcelei, clădirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m., pentru asigurarea circulației vehiculelor și pietonilor, salubrității și ISU, protecție împotriva incendiilor (PSI) sau a situațiilor de urgență, în situația de față retragere va fi de 14 m din DE 274 conform condițiilor din PUG pentru zonele situate extravilan.

## **II.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul fațadelor cu ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor/logiilor și teraselor, se va respecta cel puțin distanța minimă potrivit Codului Civil.

Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre ale unor spații care nu necesită lumina naturală, cu respectarea condițiilor de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice din avizul ISU.

Distanța între construcții va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 6,00 m. cu respectarea condițiilor de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specifice din avizul ISU

## **II.11. FINISAJE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRI ȘI AMENAJĂRI**

- Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor adăposti, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unui spațiu comercial și de locuință cu funcțiuni complementare.
- Se recomandă utilizarea materialelor de construcție naturale, durabile și rezistente: lemn, piatră, metal/ panouri sandwich pentru închiderile exterioare.
- Materialele de construcție vor fi precizate prin proiectul tehnic, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.
- Se interzic imitațiile stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, culorile stridente sau strălucitoare.
- Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi de calitate, în concordanță cu statutul și poziția amplasamentului în cadrul localității.
- Se interzice realizarea de calcane vizibile din circulațiile publice.
- În cazul utilizării materialului lemnos, acesta va fi tratat obligatoriu antifungic și ignifugat.
- Se impune a se asigura toate facilitățile de acces și deplasare pentru persoanele cu dizabilități.
- Se pot realiza amenajări peisagistice ornamentale, în baza studiilor și proiectelor aprobate/autorizate.
- Proiectele tehnice vor urmări asigurarea unui iluminat corect și eficient, care să pună în valoare construcțiile și vegetația a amplasamentului.

### **ÎMPREJMUIRE TEREN:**

- împrejmuirile spre vecini se va executa la cel puțin 0,1 m distanță față de limita de proprietate vecină.
- În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare pluvială și montării parazapezilor și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada pe acoperiș
- Împrejmuirile la stradă vor avea soclu opac de maximum 60 cm înălțime și vor putea fi (semi) transparente, până la înălțimea de 1,80 m. După caz, împrejmuirea către căile de circulație majore poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrice pot fi opace și nu vor depăși înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- 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.

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

## UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională propusă: terenul studiat este situată în extravilanul Mun. Caracal, Conform prezenta documentație PUZ, terenul va face parte din intravilanul municipiului Caracal cu reglementari în **Trup** (trup11) al intravilanului – încadrat în zona **IS2-6** (subzona serviciilor comerciale) și va fi reglementat conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 03/30.01.2014).

Se recomandă dezvoltarea zonei cu funcțiuni complementare specifice zonă de subzona serviciilor comerciale, prin asigurarea altor spații de servicii destinate deservirii populației (după caz, transport, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, unități de cazare, depozitare cu suprafața mai mică de 600mp, dacă este cazul, etc.).

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA **IS** – institutii si servicii de interes general

Subzona **IS 2-6** – Subzona serviciilor comerciale

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERIȚĂ

**Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG, Pentru terenul care a generat PUZ: - este situat în extravilanul mun. Caracal, după aprobarea documentației de urbanism (PUZ), va face parte din intravilanul municipiului Caracal Trup 11 al intravilanului în zona IS 2-6: P.O.T. max.= 50%; C.U.T. max. = 1,50; RH max.= P+2E, Hmax. cornișă =10,00 m și Hmax.coamă =15,00m .

### U.T.R. – 11

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament (UTR 11, va fi tratat ca un trup în extravilanul mun. Caracal).

Subzona serviciilor comerciale – **IS 2-6**, ( zona IS – institutii si servicii de interes general)

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

- Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.
- În cadrul PUZ. UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale. Cum este situație de față în prezentul PUZ. Vor fi caracteristici similare care se aplică pentru același set de prescripții.

P.U.Z. conține o singură U.T.R. , delimitată prin limita de proprietate a terenului. Asupra acestei unități se rasfrâng prevederile prezentului regulament în vederea realizării, În scopul realizării unei coerențe compoziționale, pentru toată zona studiată.

\*

## ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII - IS -

IS 2-6 – Subzonă comerț – servicii

### • UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART.1 - Utilizări permise

Se pot autoriza conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor, dacă acestea nu sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei,

- spatii comerciale si de servicii (comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare micgros, restaurante, baruri, cofetării, cafenele).
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism și agrement;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- parcaje; parcaje la sol și multietajate
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, sport și recreere în spații acoperite;
- spații plantate- scuaruri; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii și depozitari de materiale care să nu producă poluare.

#### ART. 2- Utilizări permise cu condiționări

Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Se pot autoriza construcții **cu caracter** provizorii de orice natură in zone de retrage impuse in PUG cu respectarea conditii avizatorilor, Drumuri Nationale, Judetean, DSP,..ect.

Se pot autoriza unități de alimentație publică (restaurante) care comercializează băuturi alcoolice pentru consum numai la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice și lăcașele de cult.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în raport cu care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

- se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- insertia unitatilor noi din gama **IS 2-6**
- amplasarea unitatilor comerciale cu raza mare de servire

- amplasarea de unitati comerciale en-gros
- se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant.
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni

### ART. 3- Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- activitățile poluante, activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- platformele de precolectare a deșeurilor urbane;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor mari;
- orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2;

### BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

- **BILANȚ TERITORIAL - care a generat PUZ este de 14.978 mp**

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata servicii	0,00	0,00	3700,00	24,70
Suprafata platforme, alei, parcaje	0,00	0,00	6036,00	40,30
Suprafata spașii verzi	0,00	0,00	5242,00	35,00
Suprafata terenuri agricole	14978,00	100,00	0,00	00,00
<b>TOTAL</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>	<b>14978,00</b>	<b>100,00</b>

**NOTA: Suprafata intravilanului UAT CARCAL se mareste cu 1,5 ha, (1794.44 ha+ 2.14 ha: PUZ HCL 56/31.05.2018 + 1.5 ha prezenta doc. PUZ) si va fi = 1798.08 ha**

### - INDICATORI URBANISTICI

În scopul realizării unei coerențe compoziționale, pentru toată zona studiată, **indicii maximi de ocupare a terenului** – procentul de ocupare a terenului ( $POT_{max}$ ), respectiv coeficientul de utilizare a terenului ( $CUT_{max}$ ) stabiliți prin prezenta documentație, sunt:

- **P.O.T.<sub>max</sub> = 50,00%**,
- **C.U.T.<sub>max</sub> = 1,50**

**Regim maxim de înălțime P+2E/ H<sub>MAXIM</sub> cornișă =10,00 m si H<sub>max</sub>.coamă =15,00m**

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa cu respectarea prevederilor documentației PUZ și RLU aferent acesteia, precum și condiționalităților impuse prin avizele și legislația în vigoare.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice existente. În cazul în care la momentul realizării construcției nu este posibilă racordarea la rețelele publice, se vor prevedea prin proiect soluții de echipare până la realizarea rețelelor respective, va fi realizate obligatoriu racordată la rețele.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul ministrului sanatatii.

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

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

Nota: Terenurile aflate in zona studiata (zona etravilan mun. Caracal) in prezenta documentație nu fac parte din reglementarile RLU aferent PUZ și vor pastra reglementarile inițiale PUG și RLU a mun. Caracal, aprobat cu HCL 3/30.01.2014.

\*

**COORDONATOR PUZ,**  
dr. arh.urb. **MOHAMMAD AL-BASHTAWI**  
arhitect-urbanist atestat,

