



ROMÂNIA  
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384

Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro

Web: www.primariacaracal.ro

**HOTĂRÂREA NR. 73/29.07.2020**

**REFERITOR LA:** aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Hale cu destinația service auto, str. Mărăști nr. 82 și str. Mărăști nr. 84 din municipiul Caracal, județul Olt”, inițiată de doamna Dinu Ioana și domnul Dinu Ionel

**AVÂND ÎN VEDERE:**

- Referatul de aprobare nr. 29090/26.06.2020 al Primarului municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 29092/26.06.2020 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradala;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 6452/05.02.2018 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare;
- Rapoartul informării și consultării publicului nr. 54468/31.10.2019 cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 33849 din 28.07.2020;
- Avizul arhitectului șef nr. 01/23.06.2020;
- Prevederile art. 27<sup>1</sup> lit. c), art. 29 alin. (2<sup>1</sup>), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48<sup>1</sup> alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul 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;
- Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
- P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
- Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;

În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

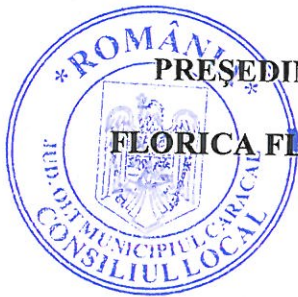
### HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.** (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Hale cu destinația service auto, str. Mărăști nr. 82 și str. Mărăști nr. 84 din municipiul Caracal, județul Olt”, generată de imobilele situate în str. Mărăști, nr. 82 și nr. 84, municipiul Caracal, județul Olt, inițiatori doamna Dinu Ioana și domnul Dinu Ionel, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

**ART. 2.** Doamna Dinu Ioana și domnul Dinu Ionel, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, elaborat și aprobat în vederea realizării investiției „Hale cu destinația service auto, str. Marasti nr. 82 și str. Marasti nr. 84 din municipiul Caracal, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, vor transmite un exemplar, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

**ART. 3.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației doamna Dinu Ioana și domnul Dinu Ionel.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**FLORICA FLORENTINĂ CLARISA**

CONTRASEMNEAZĂ  
PENTRU LEGALITATE  
**SECRETAR GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI CARACAL,**

**RĂDESCU VIOREL EMIL**

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi pentru



S.C. ETALON S.R.L.  
SLATINA, STR. OITUZ, NR.5, JUD. OLT

## MEMORIU

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ**  
**HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI**  
**STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL,**  
**JUDEȚUL OLT**

Beneficiar : **DINU IOANA, DINU IONEL**

Proiectant : **S.C. ETALON S.R.L.**

Nr. Proiect : **2624**

Data : **2018**

### OBIECTUL PUZ-ULUI :

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **DINU IOANA, DINU IONEL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ - **HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT** si analizeaza zona cuprinsa intre numerele cadastrale 78-88 si 101-117 de pe strada Marasti.

Zona studiată este in suprafata totala de 15241.00 mp

Terenul ce a generat PUZ-ul este in suprafata totala de **2579.00 mp**, fiind compus din parcela de pe strada Marasti nr.82 in suprafata totala de 1302.00 mp si parcela de pe strada Marasti nr. 84 in suprafata totala de 1277.00 mp. Terenul este situat in partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la strada Marasti si are urmatoarele vecinatati :

- nord – proprietate privata Stanca I., Calota Elena,
- est – proprietate privata Clisca Paul
- sud – str. Marasti
- vest – proprietate privata Oprea Teodora

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului.

Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.



A fost obținut Certificatul de Urbanism care precizează la **REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Marasti nr. 82, este proprietatea d-nei Dinu Ioana Aurelia și a d-ului Dinu Ionel, conform extrasului de carte funciara nr. 52628.

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Marasti nr. 84, este proprietatea d-nei Dinu Ioana Aurelia și a d-ului Dinu Ionel, conform extrasului de carte funciara nr. 54224.

**A.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată  
Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin PUZ**

Se propune schimbarea utilizărilor funcționale, construcțiile propuse urmând a avea funcțiunea de locuință și servicii: service auto cu capacitatea de maxim 3 posturi. Teritoriul studiat se află în zona Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CU FUNCȚIUNE DOMINANTA LOCUIREA. Se propune schimbarea regimului economi al terenului și trecerea terenului în M1c - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie HALE SERVICE AUTO.

**Investiția ce a generat PUZ-ul propune:**

-conversia unei clădiri anexa (C2) în service auto cu maxim 3 posturi și pastrarea funcțiunii de locuință pentru construcția P+1E existentă (C4), pe terenul de pe strada Marasti nr. 82

- amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea de service auto cu maxim 3 posturi și regim de înălțime P+1E, și o construcție anexa P, pe terenul de pe strada Marasti nr. 84.

Documentația este elaborată și finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

**A.2. Surse documentare :**

**Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .**

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020



**Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**  
-studiu geotehnic  
-studiu de circulație

**Date statistice**  
Nu este cazul.

**Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :**

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate documentații ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

### **A.3 Stadiul actual al dezvoltării**

#### **A.3.1. Evoluția zonei:**

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față este amplasată în partea de vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

Cu mii de ani în urmă se poate spune că a fost o așezare (sat), situată mai târziu pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

Trecerea de la nivelul de așezare rurală la cea de târg, se va face mai târziu, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în această parte a țării, și creșterii importanței drumurilor comerciale ce veneau din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre și al Craiovei și Bucureștilor, ce se întretaiau la Caracal.

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

Pe 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, recunoaștere a noii etape de dezvoltare axată pe dezvoltarea serviciilor.

Important pentru dezvoltarea orașului este apropierea de localitățile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai important oraș din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

#### **A.3.2. Încadrarea în localitate:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Marasti, nr. 82, 84

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală .

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.

#### **A.3.3. Elemente ale cadrului natural:**

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

##### **a) date climatice**



Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală. Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între ( - 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară directă și difuză al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Australului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Caracal, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

#### **b) zonele cu risc seismic.**

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,16g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns  $T_c = 1,00$  sec

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivitate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Caracal nu se regăsește.



S.C. ETALON S.R.L.  
SLATINA, STR. CIUȚUȘ NR. 5, JUD. OLT



#### **A.3.4. Circulația:**

-pentru alte funcțiuni decât locuințele și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m lățime dintr-un drum public.  
Astfel se propune accesul din strada Marasti. Pentru lotul cu numărul cadastral 82 sunt prevăzute 3 locuri de parcare pentru servicii auto și încă 2 locuri de parcare pentru locuința, cu acces separat.

Pentru parcela cu număr cadastral nr. 84 sunt prevăzute 12 locuri de parcare.

#### **A.3.5. Ocuparea terenurilor:**

Parcela studiată are suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Pe parcela de pe strada Marasti nr. 82 există în prezent 3 construcții:

- C2 – în suprafața de 78.00 mp cu un regim de înălțime parter
- C4 - în suprafața de 184.00 mp cu un regim de înălțime P+1
- C6 - în suprafața de 28.00 mp cu un regim de înălțime parter

Parcela de pe strada Marasti nr. 84 este liberă de construcții.

Asa cum am prezentat în paragraful 3.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului - servicii auto și funcțiuni complementare.

Parcela studiată se află în intravilanul localității

#### **A.3.6. Principalele disfuncționalități:**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 284 din 11.07.2018 eliberat de Primăria Municipiului Caracal, imobilele (teren și construcții) sunt situate în Li1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI,, AVAND CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII ȘI ARABIL.

Tema-program a documentației este de schimbă regimul economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE în regimul economic propus M1c – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI PENTRU REALIZARE INVESTITIE HALE SERVICE AUTO.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zonă.

#### **A.3.7. Echiparea edilitară:**

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, rețea de gaze naturale, la limita parcelei.

#### **A.3.8. Probleme de mediu:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Mun. Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

#### **A.3.9. Opțiuni ale populației:**

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care loturile devin construibile pentru investiția – Hale service auto. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

#### **A.4. Propuneri de dezvoltare**

##### **A.4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Potrivit studiului de circulație se propune amenajarea accesului auto și al celui pietonal în incinta proprietăților ce vor fi edificate pe amplasamentele studiate. Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015. Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală (conform plan de situație propus). Întreaga semnalizare orizontală se va face, conform planului de semnalizare propus astfel încât relațiile de trafic în incinta să fie corespunzătoare. Pe trotuarele din vecinătatea stației de alimentare se vor amplasa stalpi antiparking pentru a evita situațiile în care autoturismele ar putea parca pe zona destinată circulației pietonale.

##### **A.4.2. Prevederi ale P.U.G.:**

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de vest.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal, în zona studiată sunt următoarele zone funcționale:

Li 1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.

Pentru terenul ce a generat PUZ, situat în Subzona Li 1, se dorește trecerea la Subzona M1c care cuprinde următoarele: Subzona M1c – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor. (Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P+2- P+2+M, amplasate de regulă pe artere aparținând tramei stradale majore. Prevederile de mai jos sunt completate după caz de prevederile subzonelor IS și Li 1)



Potrivit regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, utilizările admise

sunt:

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

*- Conversia unei clădiri anexa (C2) în service auto cu maxim 3 posturi și păstrarea funcțiunii de locuință pentru construcția P+1 existentă (C4), pe terenul de pe strada Mărăști nr. 82;*

*- Amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea service auto cu maxim 3 posturi și regim de înălțime P+1, și o construcție anexa P, pe terenul de pe strada Mărăști la nr. 84.*

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament.

*Se propune reglementarea unei retrageri de minim 3,00m și de maxim 12,00m față de aliniamentul reglementat (generat de profilul propus prin PUG pentru str. Mărăști — categoria III-5 cu deschidere de 14m).*

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

-clădirile noi, dispuse de regula izolat, vor respecta retrageri față de limitele laterale ale terenului de: minim  $H_{cornisa}/2$  dar nu mai puțin de 4,00m față de cel puțin o limită laterală a parcelei, și, față de cealaltă limită laterală a terenului, de minim 1,00m dacă nu există ferestre cu vedere (se admit ferestre cu parapet minim 1,80m și ferestre fixe din materiale care nu permit vederea în mod permanent), și minim 2,00m dacă sunt ferestre cu vedere și față de balcoane, logii, bovindouri și terase; pentru anexele parter cu  $H_{strașină/cornisă}$  de 3,00m și care nu produc dezagregamente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,00m de limitele laterale și posterioare; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu  $H_{cornisă}/2$ , dar nu mai puțin de 5,00 m; banda de constructibilitate este dată de aliniere și retragerea minimă față de latura posterioară.

Pentru amplasarea clădirilor în cadrul aceleiași parcele, în funcție de caracteristicile și destinația acestora, distanța minimă între clădiri va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,00m pentru construcții care nu au orientate una spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire.



Amplasarea clădirilor trebuie sa asigure respectarea prevederilor Codului civil, condițiilor de însoțire și igiena stabilite pentru funcțiunile protejate prin *Normele de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației* aprobate prin in Ordin Nr.119/2014 al MS, cu modificările și completările ulterioare, precum și respectarea distanțelor de siguranță impuse cu privire la securitatea la incendiu- potrivit normativului P118/1999.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela**

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care niciuna dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de însoțire.

#### **Circulații și accese**

##### **Terenul care a generat P.U.Z-ul are acces direct din str. Marasti**

-se va asigura pentru vizitatori **acces direct dintr-o circulație publică** de minim 3,50m lățime, respectiv din str. Mărăști, pentru fiecare parcela (circulație de minim 3,80m in cazul funcțiunilor pentru care legislația in vigoare stabilește necesitatea asigurării accesului mijloacelor de stingere a incendiului in incinta); Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor: se va asigura in afara circulațiilor publice, cu respectaiea cerințelor minime privind necesarul de spatii de parcare specific activității desfășurate. Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrala a spatiilor de parcare și manevre auto in incinta.

Potrivit normelor specifice pe activități privind asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor asigura, după caz, fără a se limita la: pentru construcții comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienți: un loc la 75mp SD pentru unități de pana la 400mp SCD, 1 loc la 50mp SD pentru unități cu SCD între 400mp și 2000mp; la acestea se adaugă locuri de parcare pentru vehicule proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Pentru fiecare locuința unifamiliala cu suprafața desfășurata peste 120mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

#### **Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

-înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2);

#### **Condiții de echipare edilitara**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu conditia respectării normelor de protecție sanitară și obtinerii avizului agentiei de protecție a mediului.

### Spații libere și spații plantate

-spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30% în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații și pentru care există norme diferite de dimensionare, vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

-Zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona nou-aedificandi, în care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări - împrejurimi, accese și terase ridicate cu cel mult 0,40m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament (interdicție definitivă, conform PUG al Municipiului Caracal).

**Indici privind utilizarea terenului, subzona M1b, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,20 mp ADC /mp teren

### Bilant teritorial:

- Steren = 2579.00 mp
- Sconstruita = 668.00 mp
- Sdesfasurata = 1137.00 mp
- Scale de acces+parcare = 1226.00 mp
- Sspatii verzi = 685.00 mp
- POT: 29.60%
- CUT: 0.51
- Regim de înălțime: Parter – P+1

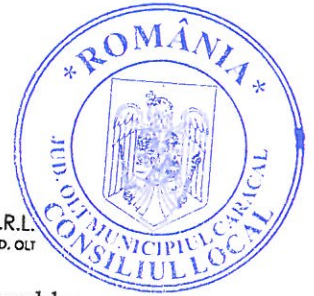
### CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea schimbării regimului economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE în regimul economic propus M1c – SUBZONA MIXTA DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI PENTRU REALIZARE INVESTITIE HALE SERVICE AUTO și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.



S.C. ETALON S.R.L.  
SLATINA, STR. OITUZ, NR.5, JUD. OLT



Propunerea de amplasare a unui service auto pe parcelele studiate rezolva problema disconfortului creat de lipsa serviciilor de acest fel din zona si conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Întocmit,  
arh. Severica Mitrache  
S.C. ETALON S.R.L.





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
P.U.Z. – HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI  
STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL,  
JUDEȚUL OLT**

Beneficiar : DINU IOANA, DINU IONEL

Proiectant : S.C. ETALON S.R.L

Data : 2019

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

#### **Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1)**Regulamentul Local de Urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2)**Regulamentul Local de Urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3)**Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

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

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

**H.G.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

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

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



- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu 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, aprobată prin
- Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor 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 și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței, 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 național – Secțiunea I – Rețele de transport.
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;



### 3. DOMENIUL DE APLICARE

#### Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Prevederile din prezentul regulament se aplica doar pentru cele doua imobile care au generat PUZ – ulafat pe str. Marasti la nr. 82, 84.

Pentru zona studiata se mentin reglementarile existente, aceasta nefiind afectata de prezentul regulament.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, terenul studiat este situat în intravilanul municipiul Caracal, respectiv de a schimba regimul economic actual Li 1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE in regimul economic propus M1c – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PENTRU REALIZARE INVESTITIE HALE SERVICE AUTO.

**IMOBILUL (TEREN SI CONSTRUCTII), SE VA AFLA IN SUBZONA M1c – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI pentru realizare investitie HALE SERVICE AUTO.**

CARACTERISTICI GENERALE, conform PUG:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în subzona M1c, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

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

### REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;



- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- *Conversia unei clădiri anexa (C2) in service auto cu maxim 3 posturi si păstrarea funcțiunii de locuința pentru construcția P+1 existenta (C4), pe terenul de pe strada Măraști nr. 82;*
- *Amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea service auto cu maxim 3 posturi si regim de înălțime P+1, si o construcție anexa P, pe terenul de pe strada Măraști la nr. 84.*

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; suprafata de teren
  - amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.
  - Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;
  - se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona
- Funcțiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
  - sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise
- Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:
- instituii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;
  - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);
  - servicii sociale, colective și personale;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;





- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea 32, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni
  - Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitenți; - lacasuri de cult
  - se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
  - se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc) - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
  - sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
  - amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
  - amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto, 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 reglementări specifice)

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;



- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibilă dacă:
  - are o suprafață de minim 350 mp. și un front la strada de minim 15.0 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12,0 m pentru locuințe cuplate;
  - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- pentru amplasarea de locuințe colective mici sau locuințe semicolective, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente;

### ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament.

*Se propune reglementarea unei retrageri de minim 3,00m și de maxim 12,00m fata de aliniamentul reglementat (generat de profilul propus prin PUG pentru str. Mărăști — categoria III-5 cu deschidere de 14m).*

### ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-clădirile noi, dispuse de regula izolat, vor respecta retrageri fata de limitele laterale ale terenului de: minim  $H_{cornisa}/2$  dar nu mai puțin de 4,00m fata de cel puțin o limita laterala a parcelei, și, fata de cealaltă limita laterala a terenului, de minim 1,00m dacă nu există ferestre cu vedere (se admit



ferestre cu parapet minim 1,80m si ferestre fixe din materiale care nu permit vederea (in mod permanent), si minim 2,00m daca sunt ferestre cu vedere si fata de balcoane, logii, terase; pentru anexele parter cu H strășină/cornisă de 3,00m si care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de construibilitate si amplasarea la minim 1,00m de limitele laterale si posterioara; retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi egala cu  $H_{\text{cornisă}}/2$ , dar nu mai puțin de 5,00 m; banda de construibilitate este data de aliniere si retragerea minima fata de latura posterioara.

Pentru amplasarea clădirilor in cadrul aceleiași parcele, in funcție de caracteristicile și destinația acestora, distanta minima intre clădiri va fi egala cu înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00m; distanta se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 3,00m pentru construcții care nu au orientate una spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire.

Amplasarea clădirilor trebuie sa asigure respectarea prevederilor Codului civil, condițiilor de însorire si igiena stabilite pentru funcțiunile protejate prin *Normele de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației* aprobate prin in Ordin Nr.119/2014 al MS, cu modificările si completările ulterioare, precum si respectarea distanțelor de siguranța impuse cu privire la securitatea la incendiu- potrivit normativului P118/1999.

#### **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA**

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul în care niciuna dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

#### **ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

**Terenul care a generat P.U.Z-ul are acces direct din str. Marasti**  
-se va asigura pentru vizitatori **acces direct dintr-o circulație publică** de minim 3,50m lățime, respectiv din str. Mărăști, pentru fiecare parcela (circulație de minim 3,80m in cazul funcțiunilor pentru care legislația in vigoare stabilește necesitatea asigurării accesului mijloacelor de stingere a incendiului in incinta); Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.



## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor: se va asigura în afara circulațiilor publice, cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific activității desfășurate. Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă.

Potrivit normelor specifice pe activități privind asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor asigura, după caz, fără a se limita la: pentru construcții comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienți: un loc la 75mp SD pentru unități de până la 400mp SCD, 1 loc la 50mp SD pentru unități cu SCD între 400mp și 2000mp; la acestea se adaugă locuri de parcare pentru vehicule proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Pentru fiecare locuința unifamilială cu suprafața desfășurată peste 120mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

## ARTICOLUL 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2);

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- 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 ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fatadă.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- Este interzisă utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresia ceramică)



## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim 30% in cazul locuințelor si 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații si pentru care exista norme diferite de dimensionare, vor fi luate in considerare cele care prevăd suprafața mai mare de spatii verzi.
- Zona grădinii de fațada (între linia aliniamentului si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona nou-aedificandi, în care nu se pot amplasa construcții si se pot face numai anumite categorii de amenajări - împrejmuiri, accese si terase ridicate cu cel mult 0,40m fata de cota terenului din situația anterioara lucrărilor de terasament (interdicție definitiva, conform PUG al Municipiului Caracal).

## ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre strada vor respecta înaltimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi înaltimea maxima de 2.00m

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

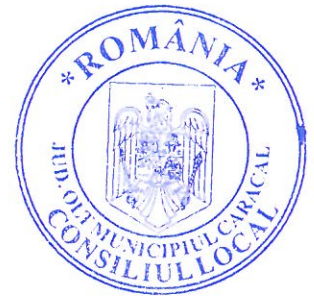
- POT maxim = 45%;

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,20 mp ADC /mp teren

**Bilant teritorial:**

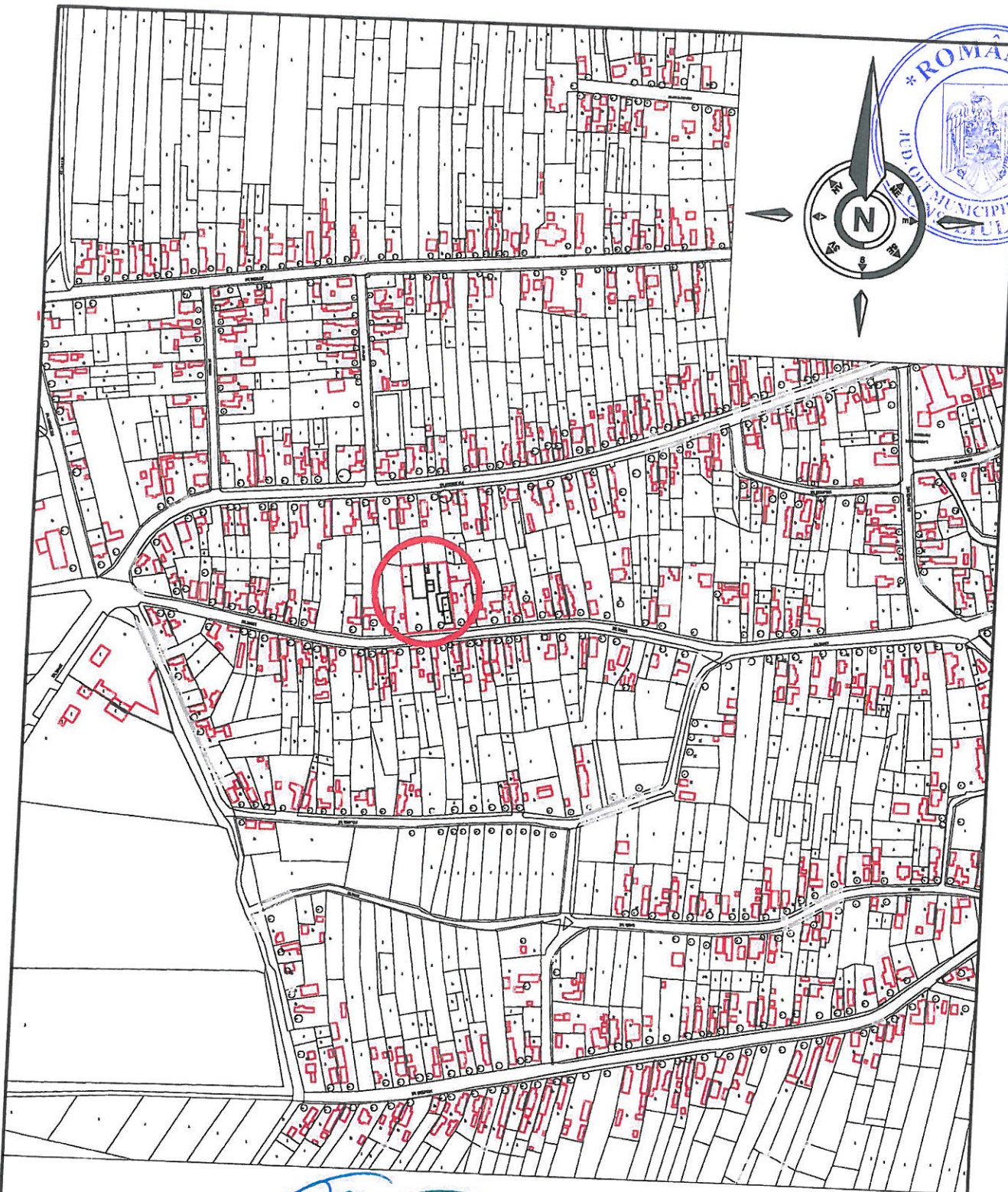
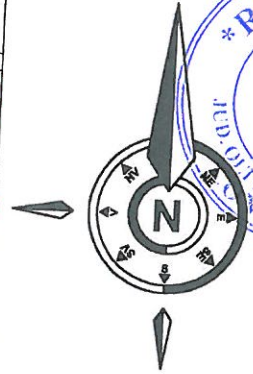
- Steren = 2579.00 mp
- Sconstruita = 668.00 mp
- Sdesfasurata = 1137.00 mp
- Scale de acces+parcare = 1226.00 mp
- Sspatii verzi = 685.00 mp
- POT: 29.60%
- CUT: 0.51
- Regim de înălțime: Parter – P+1E



Întocmit,  
c.arh.urb.Angela Bușcă

Sef proiect,  
arch. Severică Mitrache





230103 Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, Tel/Fax 0248432802  
 E-mail: etalon.slatina@yahoo.com 28/1827/1994, C.U.I. R6758329

BENEFICIAR:

DINU IOANA AURELIA SI DINU IONEL  
 Mun. CARACAL, str. MARASESTI nr. 82, Judetul OLT

PR. NR.  
2624

OBIECTIV: P.U.Z- HALE CU DESTINATIA SERVICE  
 AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84  
 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

FAZA:  
P.U.Z

DENUMIRE PLANSĂ :

INCADRARE IN ZONA

SCARA :  
1:5000

DATA:  
2018  
PL. NR.  
U0

SEF PROIECT	ARH. SEVERICA MITRACHE
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA
DESENAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA



230103 Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, Tel/Fax 0249422630  
 E-mail: etalon.slatina@yahoo.com 28/1827/1994, C.U.I. R6759329

PROF. BENEFICIAR:

DINU IOANA AURELIA SI DINU IONEL  
 Mun. CARACAL, str. MARASESTI nr. 82, Judetul OLT

PR. NR.  
2624

OBIECTIV: P.U.Z- HALE CU DESTINATIA SERVICE  
 AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84  
 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

FAZA:  
P.U.Z

DENUMIRE PLANSĂ :

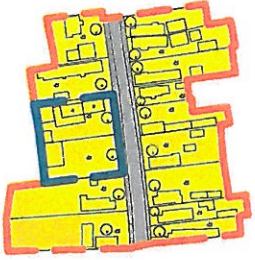
INCADRARE IN PUG

SCARA :  
1:5000

DATA:  
2018  
PL. NR.  
U0.1

SEF PROIECT	ARH. SEVERICA MITRACHE
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA
DESENAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA





LIMITĂ ZONA STUDIATA

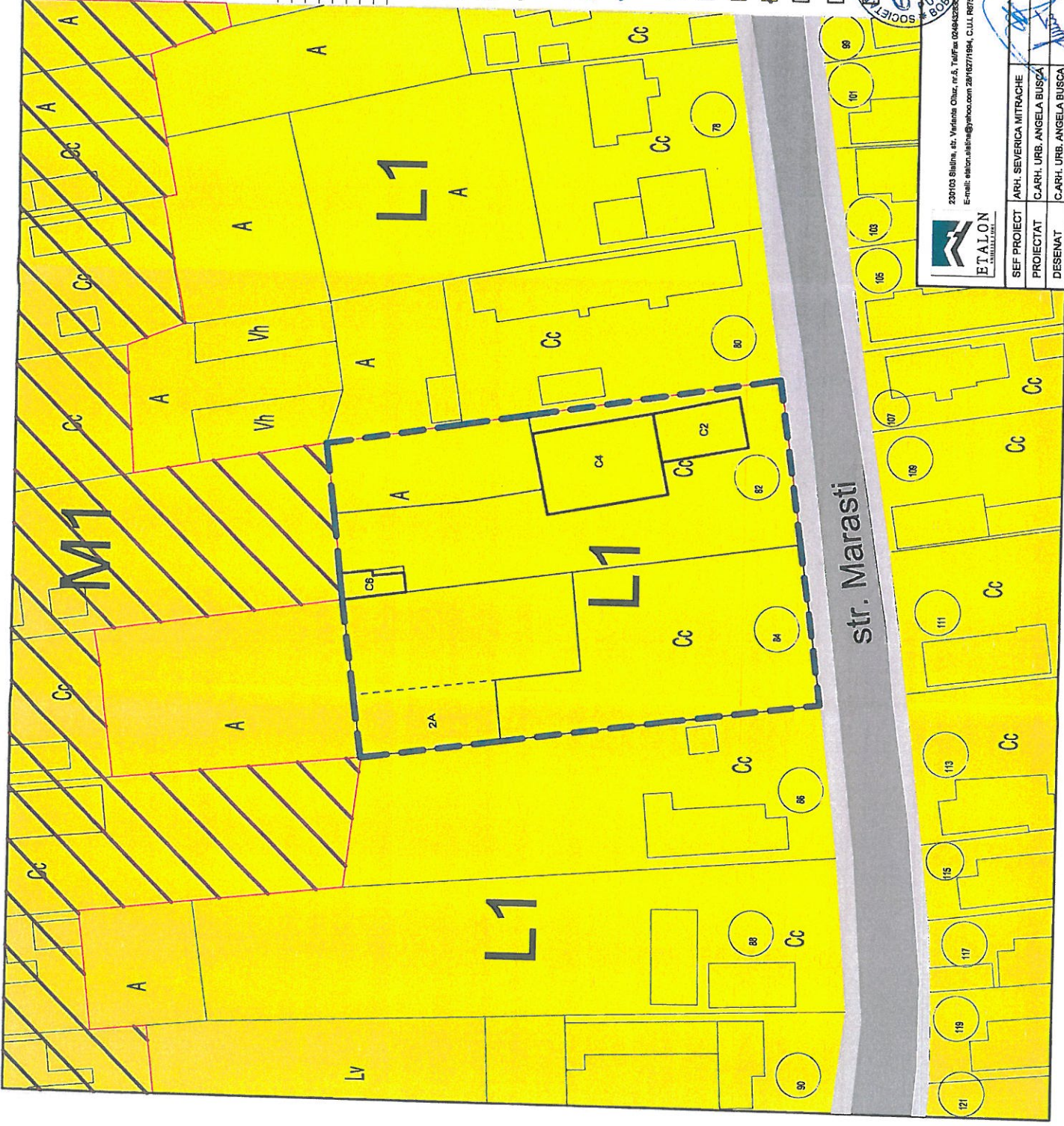


# PUZ

PLAN URBANISTIC DE ZONA  
ORAȘ CARACAL,  
STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84  
JUD. OLT

**LEGENDĂ:**

- LIMITĂ ZONA STUDIATA  
S TEREN = 19633,00 mp
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ  
PROPRIETATE DINU IOANA, DINU IONEL  
S TEREN = 2578,00 mp
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCUIRE/ SERVICII
- ANEXA EXISTENTA  
Sc = 78,00 mp
- LOCUINTA EXISTENTA  
Sc = 194,00 mp



230103 Blahni, str. Veronika Char, nr.5, Tel/Fax: 0249-623285  
E-mail: etalon.architect@gmail.com 2616277194, C.U.I. RFR79029

**ETALON**  
ARCHITECTURA

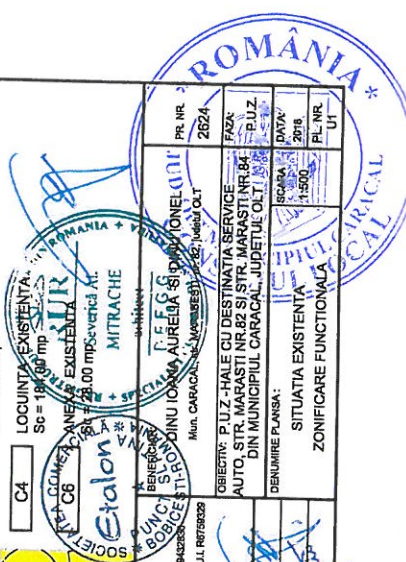
PROIECTANT: APH. SEVERICA MITRACHE  
DESEINAT: CARH. URB. ANGELA BUSCA

230103 Blahni, str. Veronika Char, nr.5, Tel/Fax: 0249-623285  
E-mail: etalon.architect@gmail.com 2616277194, C.U.I. RFR79029

**ETALON**  
ARCHITECTURA

PROIECTANT: APH. SEVERICA MITRACHE  
DESEINAT: CARH. URB. ANGELA BUSCA

PR. NR.	2624
FAZA	PUZ
DATA	2018
RII. NR.	1500
UI	



- INDICATORI MAXIMALI PROPUSI:
- Procent de ocupare a terenului: P.O.T maxim = 45%
  - Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. maxim = 1.2
  - Regim maxim de inaltime: H. maxim = P+2E

# PUZ

## PLAN URBANISTIC DE ZONA ORAȘ CARACAL, STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84 JUD. OLT

LEGENDĂ:

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- S TEREN = 19633,00 mp
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE DINU IOANA, DINU IONEL
- SUP. PARCELA NR 82 = 1302,00 mp
- SUP. PARCELA NR 84 = 1277,00 mp
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCUIRE/SERVICII
- LOCUINTA EXISTENTA  
Sc = 184,00 mp Sd = 368,00mp
- ANEXA EXISTENTA  
Sc = 26,00 mp Sd = 28,00 mp
- ANEXA EXISTENTA PROPUISA SPRE RECONVERSIE  
IN SERVICE AUTO  
Sc = 78,00 mp Sd = 78,00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUISA - SERVICE AUTO  
Sc = 378,00 mp Sd = 663,00 mp
- TEREN VERDE AMENAJAT



str. Mărăști

DESCRIERE ZONEI FUNCTIONALE	Superficie construita	Superficie circulații, alți percipi	Superficie spații plantate	TOTAL
EXISTENȚĂ	280,00	11,25	688,00	26,50
PROPUȘ	89,00	73,32	1226,00	47,53
	369,00	84,57	914,00	74,03
	2579,00	100,00	2679,00	100,00

TRUPER	SAPIE VERDE	SAPIE VERDE	TRUPER
2,00	1,50	3,50	2,00
14,00		7,00	

230103 Slatina, str. Veriana Chiriac, Nr. 42, Sectorul 6, București  
E-mail: etalon.architecture@yahoo.com / 0744771194, C.U.I. 38789228

PROIECTAT DE: ARH. SEVERICA MITRACHE  
DESEINAT DE: CARH. URB. ANGELA BUSCA

PROIECTANT: SEVERICA MITRACHE  
INGINIER: ANGELA BUSCA

REGLEMENTARI ZONIFICARE

SCARA: 1:500

DATA: 2018

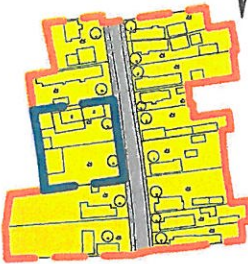
PI.NR. UZ

PROIECT NR. 2624

PAZA P.U.Z.

STR. MĂRĂȘTI NR. 84

NUMIRE PLANȘA: 1



LIMITĂ ZONA STUDIATA

# PUZ

## PLAN URBANISTIC DE ZONA ORAȘ CARACAL, STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84 JUD. OLT

### LEGENDĂ:

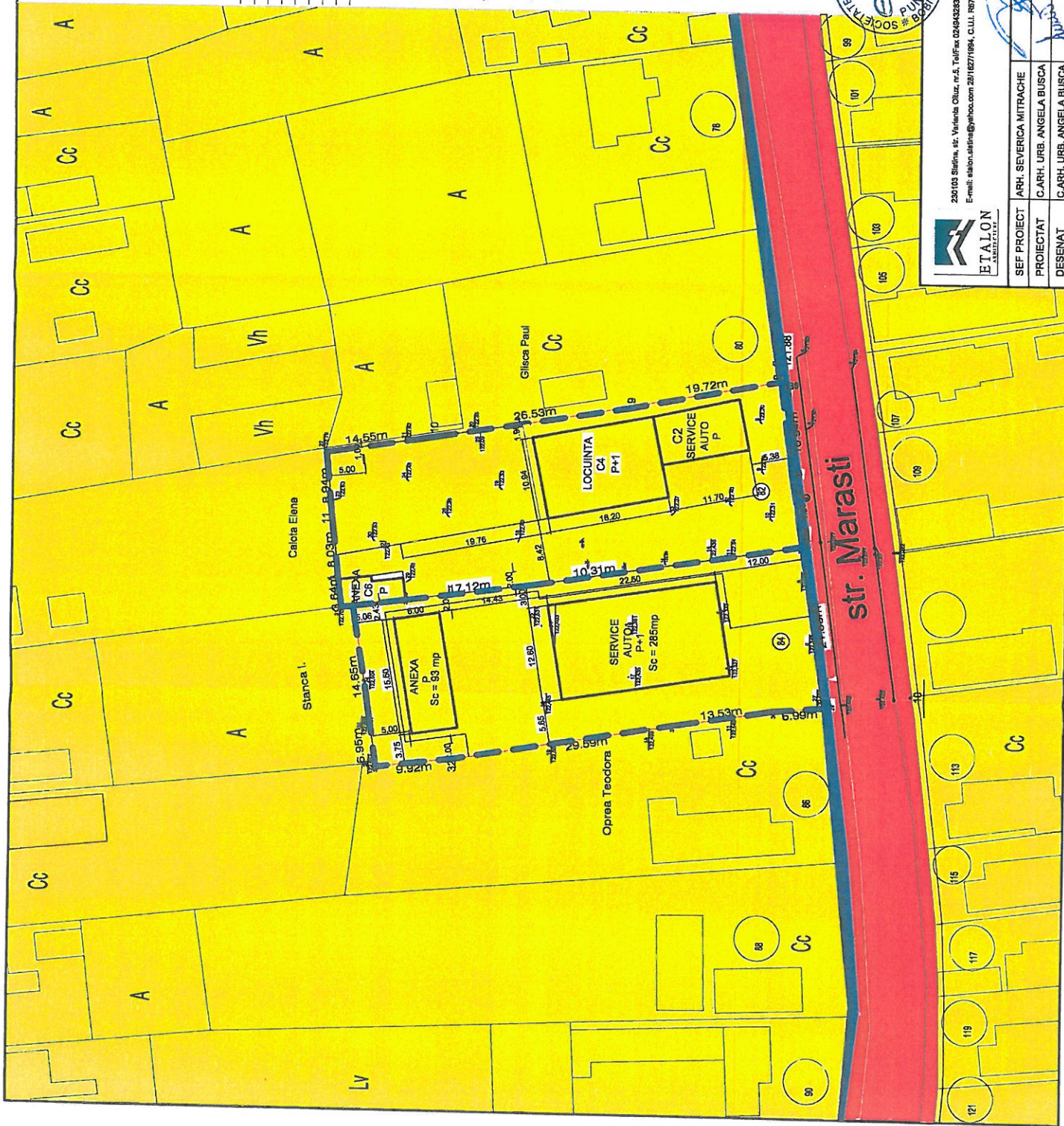
— LIMITĂ ZONA STUDIATA  
S TEREN = 19633.00 mp

— LIMITĂ TEREN DE A GENERAT PUZ  
PROPRIETATE DINU IOANA, DINU IONEL  
SUP. PARCELA NR 82 = 1302.00 mp  
SUP. PARCELA NR 84 = 1277.00 mp

— TEREN DOMENIU PUBLIC

— TEREN DOMENIU PRIVAT

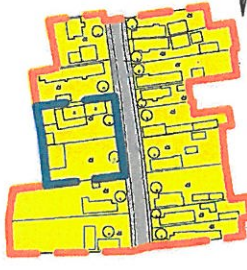
— SUPRAFETE DE TEREN DE NECESITA EXPROPIERI  
IN VEDEREA LARGIRII PROFILULUI STRADAL



230103 Slatina, str. Victoriei Oluz, nr.5, Tel/Fax 0249432830  
Email: etalon.slatina@proton.com 2016271194, C.U.I. 18798229

SEF PROIECT	ARH. SEVERICA MITRACHE
PROIECTAT	C.ARH. URB. ANGELA BUSCA
DESENAT	C.ARH. URB. ANGELA BUSCA

DENUMIRE PLANSA:	SITUATIA PROPUSA	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
PROIECT: PUZ - HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR 82 SI STR. MARASTI NR 84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEUL OLT	SCALA: 1:500	PL. NR. PL. NR. -UG
DATA: 2018		
PR. NR. 26924	FAZA: P.U.Z.	



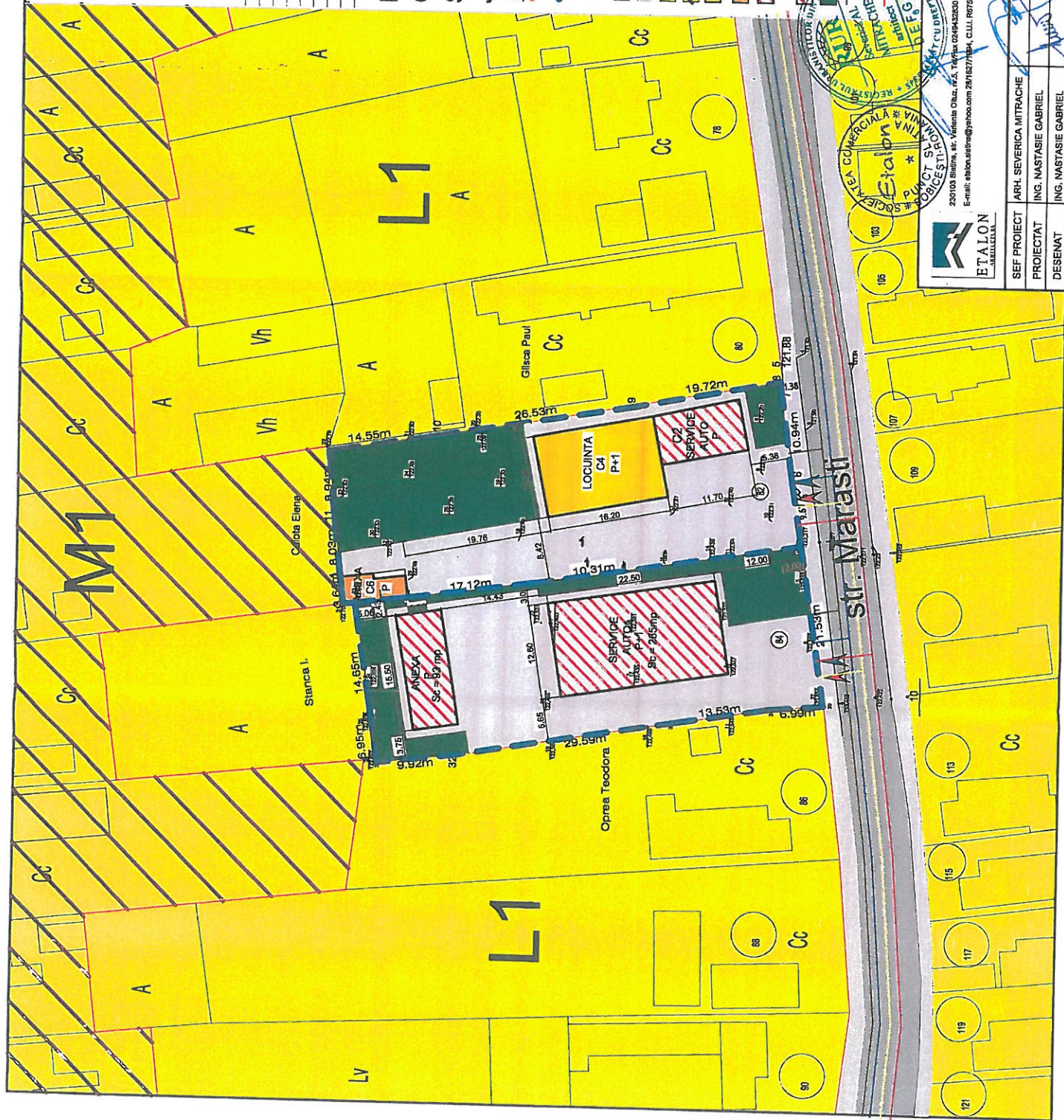
LIMITĂ ZONA STUDIATA

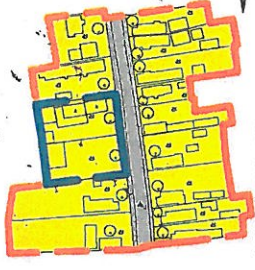
# PUZ

## PLAN URBANISTIC DE ZONA ORAȘ CARACAL, STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84 JUD. OLT

### LEGENDĂ:

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- S TEREN = 19653.00 mp
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE DINU IOANA, DINU IONEL
- SUP. PARCELA NR 82 = 1302.00 mp
- SUP. PARCELA NR 84 = 1277.00 mp
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCUIRE/ SERVICII
- LOCUINTA EXISTENTA
- S<sub>c</sub> = 184.00 mp S<sub>d</sub> = 386.00mp
- ANEXA EXISTENTA
- S<sub>c</sub> = 28.00 mp S<sub>d</sub> = 28.00 mp
- ANEXA EXISTENTA PROPUȘA SPRE RECONVERSIE
- IN SERVICE AUTO
- S<sub>c</sub> = 78.00 mp S<sub>d</sub> = 78.00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUȘA - SERVICE AUTO
- S<sub>c</sub> = 378.00 mp S<sub>d</sub> = 663.00 mp
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA existenta
- RETEA DE ALIMENTARE CU APA existenta
- RETEA DE CANALIZARE existenta
- RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE existenta





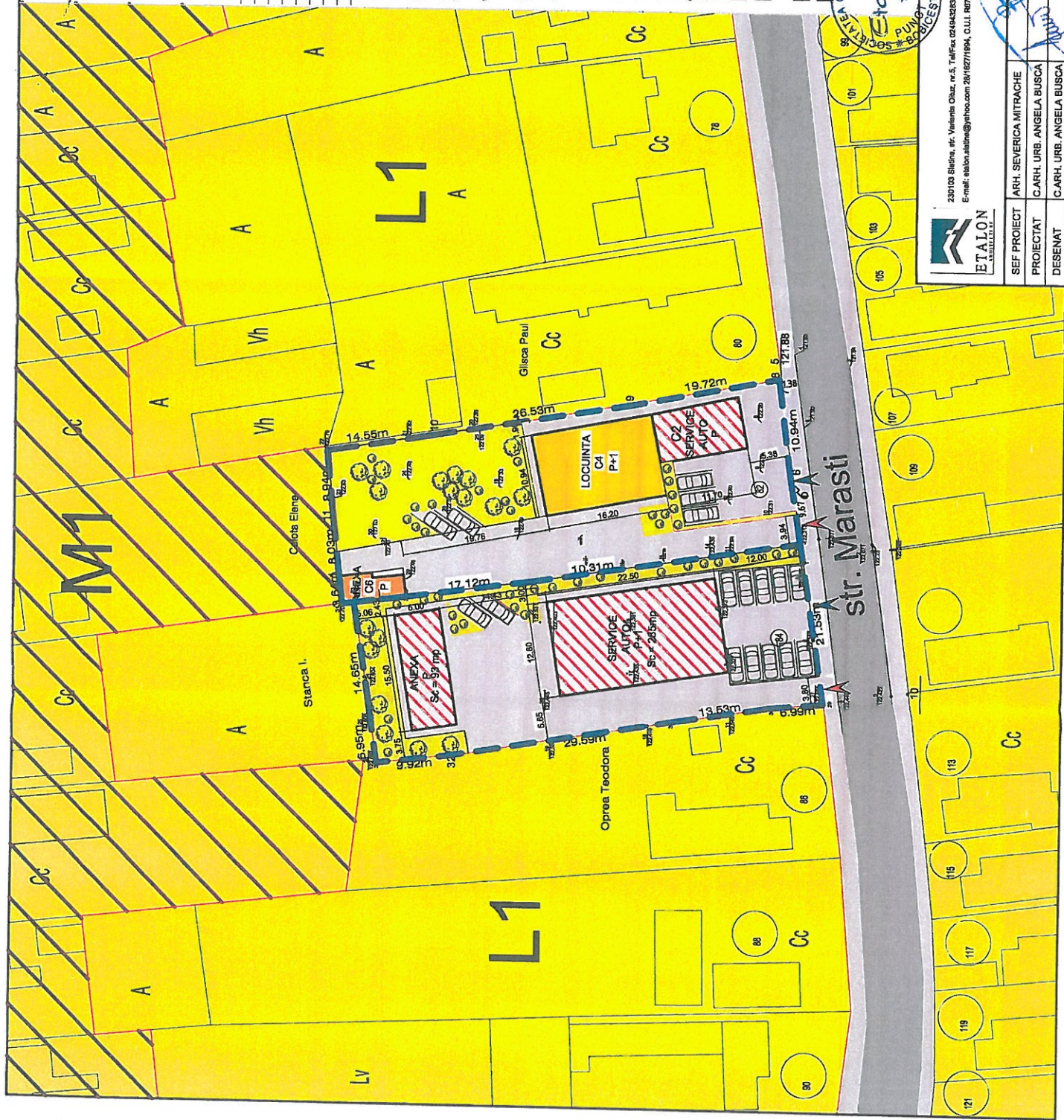
LIMITĂ ZONA STUDIATA

# PUZ

## PLAN URBANISTIC DE ZONA ORAȘ CARACAL, STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84 JUD. OLT

### LEGENDĂ:

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- S TEREN = 19633,00 mp
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE DIN IURONANĂ DIN IURONEL
- SUP. PARCELA NR 82 = 1302,00 mp
- SUP. PARCELA NR 84 = 1277,00 mp
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA LOCIURE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCIURE/SERVICII
- LOCIUNTA EXISTENTA  
Sc = 184,00 mp Sd = 368,00mp
- ANEXA EXISTENTA  
Sc = 28,00 mp Sd = 28,00 mp
- ANEXA EXISTENTA PROPUNA SPRE RECONVERSIE  
IN SERVICE AUTO  
Sc = 78,00 mp Sd = 78,00 mp
- CONS. TRUHELE PROPUSA - SERVICE AUTO  
Sc = 78,00 mp Sd = 78,00 mp
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT



230100 Blajina, str. Valentin Cihac, nr.5, Tel/Fax: 0246426250  
E-mail: elabon@elabon.ro

**ETALON**  
ARCHITECTURA

SEF PROIECT: ARH. SEVERICA MITRACHE  
PROIECTAT: C.ARH. URB. ANGELA BUSCA  
DESEINAT: C.ARH. URB. ANGELA BUSCA

PROIECT DEZAVOIAȘ  
SCURT: 100/2017  
PROIECT DEZAVOIAȘ  
SCURT: 100/2017

PR. NR. 2624  
DATA: 2018  
PL. NR. 1530  
U5.

OBIECTIV: P.U.Z. HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO, STR. MĂRĂȘTI NR.82 ȘI STR. MĂRĂȘTI NR.84, DIN MUNICIPIUL CARACAL - JUDEȚUL OLT

DENUMIRE PUNSA: MOBILAREA LOTULUI

