

## HOTĂRÂRE

**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;
  - Rapoartul 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.        din
  - 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 urbanismului 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 prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

### PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL propune următorul PROIECT DE HOTĂRÂRE

**ART. 1.** (1) Consiliul Local al municipiului Caracal 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.

  
**Dr. RADU DUMITRU LIVIU**

*AVIZAT*  
*PENTRU LEGALITATE:*  
**SECRETAR GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI CARACAL**

**RĂDESCU VIOREL EMIL**

**REFERAT DE APROBARE**

a proiectului de hotarare privind documentatia Plan urbanistic zonal

**HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO**  
**Str. Mărăști nr. 82 si nr. 84, Caracal, județul Olt**

In conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrative aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificarile si completarile ulterioare, si in conformitate cu prevederile art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabila cu urbanismul condusa de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, in baza referatului tehnic al arhitectului-șef nr. 28240/22.06.2020, documentația de urbanism PUZ - „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, initiata de dna. Dinu Ioana si dl. Dinu Ionel.

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Caracal, in partea de sud-vest a orasului, in zona functionala Li 1 – *subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale* stabilita prin PUG al municipiului Caracal si RLU aferent acestuia, aprobate prin HCL nr. 03/30.01.2014. Pe parcelele reglementate exista o construcție principala C1 (locuință P=1) si anexele parter C6 si C2, situate pe parcela din str. Mărăști nr. 82. Terenul din str. Mărăști nr. 82 este liber de constructii. Prin documentatia de urbanism se solicita spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal cu privire la utilizarea funcțională, distanțe față de aliniament și limitele parcelei, în vederea realizării investiției propuse: reconversia unei clădirii C2 (anexa) in service auto pe terenul de pe strada Mărăști nr. 82 și amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea service auto și regim de înălțime P+1, și unei construcții anexă P, pe terenul de pe strada Mărăști la nr. 84.

In conformitate cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 284/11.07.2018, prelungit pana la 11.07.2020 si la care se aplica prevederile art. 33<sup>2</sup> din Ordonanța de Urgenta nr. 34/2020, elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza avizului de oportunitate nr. 02/21.03.2019 emis de autoritatea locala.

In acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si *Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, in conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administrația publica si Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere, *Raportul informării si consultării publicului* nr. 6452/05.02.2018 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare si nr. 54468/31.10.2019 cu privire la implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor, si raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa avizării / aprobării documentației PUZ, in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a Planului Urbanistic Zonal „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”

Avizul arhitectului-sef nr. 01/23.06.2020, fundamentat tehnic de propunerea deciziei de avizare a CTATU conform procesului-verbal de sedinta din 09.06.2020, s-a emis pentru documentatia completa, inclusiv avize si studii de fundamentare, in acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, si R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, in baza certificatului de urbanism nr. 284/11.07.2018 si avizului de oportunitate nr. 02/21.03.2019 emise de Primăria Municipiului Caracal, si in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*.

Pentru Li1 - *subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale*, reglementarile si indicatorii urbanistici maximali admiși sunt: Hmax/Rh=P+2, 10.00m; POTmax=35%; CUTmax(P+2)=1,05 mp ADC/mp teren; retrageri fata de aliniament - conform caracterului străzii, la aliniament sau cu retrageri intre limitele de min 3,00m si max 10,00m; banda de constructibilitate de 20,00m de la alinierea clădirilor; retrageri fata de limitele laterale – amplasare traditionala cu respectarea inaltimei constructiei invecinate pentru construcții dispuse pe limita de proprietate, sau H/2 dar minim 3,00m (3,80m pentru alte functiuni decat locuinte) fata de o latura pentru asigurarea însoririi/circulațiilor/ parcării si minim 1,00m/2,00m distanta fata de cealaltă latura, in condițiile codului civil; retrageri fata de limita posterioara - Hmax /2 dar nu mai puțin de 5,00m.

In vederea realizarii investitiei „hale cu destinatia service auto”, pentru parcelele care au generat documentația de urbanism situate in str. Mărăști nr. 82 respectiv nr. 84, prin PUZ avizat se modifica prevederile PUG prin încadrarea acestora din subzona Li1 in subzona M1c cu utilizările funcționale ale zonei M1 - *Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor*. Funcțiunile predominante stabilite pentru subzona M1c sunt: locuințe si servicii - service auto cu maxim 3 posturi de lucru care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit.

Pentru parcelele situate in str. Mărăști nr. 82 respectiv nr. 84 prin PUZ avizat s-au adus reglementari noi, si anume: Rh maxim, Hmaxim: P+2, 10m; POT maxim: 45%; CUT maxim: P+2=1,20mp ADC/mp teren; retragerea fata de aliniament: minim 3,00 si maxim 12,00m; retrageri minime fata de limitele laterale: H/2 dar minim 4,00m fata de o latura (vest) si minim 1,00m/2,00m in condițiile codului civil fata de cealalta latura (est); retrageri minime fata de limita posterioara: H/2, dar minim 5,00 m; circulații si accese - accese auto carosabile direct din str. Mărăști de minim 3,50m (minim 3,80m pentru funcțiuni altele decat locuinte), separate in funcție de necesitățile funcționale; se va asigura necesarul de locuri de parcare si spatii verzi normate pentru utilizările funcționale propuse, conform cerințelor stabilite prin PUG; echipare tehnica-edilitara - construcțiile nou propuse se vor racorda la rețelele edilitare publice existente, cu respectarea avizelor si /sau acordurilor obținute;

Avand in vedere prevederile art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu mofificarile si completarile ulterioare, potrivit carora primarul „*asigura elaborarea planurilor urbanistice prevazute de lege, le supune aprobarii consiliului local si actioneaza pentru respectarea prevederilor acestora*”, Proiectul de hotarare privind aprobarea Planului urbanistic zonal „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, impreuna cu anexele sale, se supune dezbaterii Consiliului local al municipiului Caracal.

In baza prevederilor Legii 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, art. 56 pct. (7) cu privire la aprobarea documentațiilor de urbanism, „*in termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice si înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean si a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația sa emită o hotărâre prin care aproba sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism.*”

  
**DR. RADU DUMITRU LIVIU**

Primaria Municipiului Caracal  
Arhitect sef - Directia urbanism, Amenajarea Teritoriului

Nr. 20090 din 29.06.2020

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind documentația de urbanism

Plan urbanistic zonal si Regulament local de urbanism, in vederea realizării investiției

### HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO Str. Mărăști nr. 82 si nr. 84, Caracal, județul Olt

Inițiator: Dinu Ioana, Dinu Ionel

Proiectant: SC ETALON SRL; Pr.nr. 2624/2018; Specialist drept de semnătura: arh. Mitrache Severică DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>G<sub>6</sub>;

Ca urmare a cererii adresate de dna. Dinu Ioana, cu domiciliul în jud. Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, str. Calea București nr. 26, bl. A7, sc. 1, et. 1, ap. 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism, prin împuternicit dna Bușcă Angela, CNP 2890813284559, înregistrată la nr. 29083/26.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, și în acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, având în vedere Certificatul de urbanism nr. 430/05.11.2018 emis de Primăria Municipiului Caracal prin care se solicită elaborarea documentației PUZ în baza prevederilor art. 32 lit. c) din Legea 350/2001,

A fost analizată documentația de urbanism cuprinzând:

- a) Referatul de aprobare nr. 29090/26.06.2020 al Primarului municipiului Caracal;
- b) Referatul arhitectului-șef nr. 28240/22.06.2020;
- c) Avizul Arhitectului Șef nr. 01/23.06.2020 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 09.06.2020;
- d) Raportul informării și consultării publicului nr. 6452/05.02.2018 și nr. 54468/31.10.2019.
- e) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent - Proiect nr. 2624/2019 elaborat de S.C. ETALOR SRL, specialist RUR Severica Mitrache (DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>G<sub>6</sub>);
- f) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- g) Studii de fundamentare: studii topografice elaborate de PFA Cotulbea Ilie Alin, respectiv de către SC Topo-House SRL; studiu geotehnic - elaborator SC GEO STUD PROIECT SRL; studiu de circulație - elaborator S.C. SUPLEX PROIECT SRL – ing. V. Neacșu;
- h) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 5602/22.07.2019;
- i) Aviz de amplasament emis de SC Compania de apă Olt, nr. 2001/12.06.2019;
- j) Aviz favorabil (cu concluzii) Distribuție Energie Oltenia S.A., CTE Zonal nr. OT. 58/14.06.2019;
- k) Aviz favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. 314 033 524 din 19.06.2019;
- l) Aviz favorabil SC Telekom Romania Communication SA nr. 304/12.07.2019;
- m) Adresa emisă de Direcția de Sănătate Publică, nr. 285/353/15.07.2019;
- n) Punct de vedere de specialitate IGSU Olt (favorabil cu observații) nr. 4342739/15.10.2019;
- o) Aviz favorabil cu condiții Inspectoratul de Poliție Județean Olt – Serviciul Rutier, nr. 134595/20.02.2019;
- p) Plan topografic actualizat avizat de OCPI OLT, PVR nr. 2470/20.12.2017 și PVR nr. 82/2018;
- q) Aviz de oportunitate nr. 02/21.03.2019;
- r) Certificat de urbanism nr. 284/11.07.2018 emis de Primăria Municipiului Caracal, prelungit până la 11.07.2020 și la care se aplică prevederile art. 33<sup>2</sup> din Ordonanța de Urgență nr. 34/2020;
- s) Titlu asupra imobilului – încheiere de autentificare 1545/11.05.2016 și 5523/06.10.2008 NP Lapadatu Ilie;
- t) Extras CF de informare nr. 55422/2018 și nr. 52628/2018;
- u) Dovada achitării taxei R.U.R – arh. Severica Mitrache, BT Transilvania – nr. ordin 9/03.12.2019;
- v) Chitanța taxei de emiteră a AAS (copie) – 125472/2020 nr. 2952/ 17.01.2020 și nr. 15030/16.03.2020;

În acord cu prevederile art. 11 și art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 și *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal*,

aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, in conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completările ulterioare, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere, *Raportul informării si consultării publicului* nr. 6452/05.02.2018 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare si nr. 54468/31.10.2019 cu privire la implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor, si raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism generat de imobilul situat in str. Mărăști nr. 82 si nr. 84, Caracal, jud. Olt.

Supunem Consiliului Local al Municipiului Caracal analizarea documentației Plan urbanistic zonal si Regulament local de urbanism aferent: „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, si prezentam spre dezbatere: regulamentul local de urbanism, planul de reglementari urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării si consultării publicului si avizul arhitectului șef – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

Teritoriul care a generat documentația PUZ, in suprafata totala de 2579.00 mp, este compus din parcela de pe strada Mărăști nr.82 in suprafata de 1302.00 mp si parcela de pe strada Mărăști nr. 84 in suprafata de 1277.00 mp, conform CF nr. 52628 si CF 54224. Potrivit PUG teritoriul este situat in subzona Li 1 – *subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale*. Sunt prevăzute restricții/interdicții de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare, modernizare a străzilor existente – str. Mărăști.

Reglementarile si indicatorii urbanistici maximali admiși pentru Li1 prin PUG sunt: regim de construire discontinuu; Hmax/Rh=P+2, (Hmax cornișă=10,00m; Hmax coama=15,00m) si nivel mansardat înscris in volumul acoperișului in suprafata maxima de 60% din aria construita sau un etaj normal retras; POTmax=35%; CUTmax(P+2)=1,05 mp ADC/mp teren; retrageri fata de aliniament - la aliniament sau cu retragere conform caracterului străzii, intre limitele de min 3,00m si max 10,00m; banda de constructibilitate de 20,00m de la alinierea clădirilor; retrageri fata de limitele laterale – amplasare tradițională, cu respectarea înălțimii construcției învecinate pentru construcții dispuse pe limita de proprietate, sau pentru construcții dispuse izolat cu H/2 dar minim 3,00m (3,80m pentru alte funcțiuni decât locuințe) fata de o latura pentru asigurarea însoririi/circulațiilor/ parcării si minim 1,00m/2,00m distanta fata de cealaltă latura, in condițiile codului civil; retrageri fata de limita posterioara - Hmax /2 dar nu mai puțin de 5,00m.

Prin tema-program a documentației de urbanism s-au solicitat derogări/modificări de la prevederile PUG al municipiului Caracal cu privire la utilizarea funcțională, distante fata de aliniament si limitele parcelei, in vederea realizării investiției propuse: reconversia unei clădiri existente C2 (anexa a locuinței) in service auto pe terenul de pe strada Mărăști nr. 82 si amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea service auto si regim de înălțime P+1, si o construcție anexa P, pe terenul de pe strada Mărăști la nr. 84. Construcțiile C1 (locuință P=1) si C6 (anexa parter) situate pe parcela din str. Mărăști nr. 82 se mențin.

In acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificarile si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 284/11.07.2018 (prelungit pana la 11.07.2020 si la care se aplica prevederile art. 33<sup>^</sup>2 din Ordonanța de Urgenta nr. 34/2020) elaborarea unui plan urbanistic zonal, realizat in baza avizului de oportunitate nr. 02/21.03.2019.

Conform art. 32, pct. (5) lt. a) din legea nr. 350/2001, prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

In urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata in ședința din data de 09.06.2020, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 01/23.06.2020 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent, in vederea realizării investiției „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, cu introducerea si respectarea condițiilor cu privire la amplasarea, echiparea si configurarea clădirilor, la posibilitățile maxime de ocupare si utilizare a terenului, precum si cu respectarea si integrarea clauzelor, concluziilor si observațiilor prevăzute in studiile de fundamentare si avizele si/sau acordurile obținute si asumate de inițiatorul documentației.

Teritoriul reglementat prin PUZ – zona de studiu - este constituit prin parcelele care au generat documentația PUZ, si proprietățile private situate pe strada Mărăști intre numerele 78-88 si 101-117. Reglementările noi se vor aplica la nivelul parcelelor din str. Mărăști nr. 82 si nr. 84, încadrate in subzona funcțională propusa.

Reglementările stabilite prin PUZ avizat, pentru parcelele care au generat documentația de urbanism, sunt:

o UTR: subzona M1c cu utilizările funcționale ale zonei M1 - *Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor*. Utilizările admise cu condiționări permit conversia locuințelor in alte funcțiuni permise in zona (conform cerințelor subzonei M1), precum si 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 in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc). Funcțiunile predominante stabilite pentru subzona M1c (parcelele situate in str. Mărăști nr. 82 respectiv nr. 84): locuințe si servicii - service auto cu maxim 3 posturi de lucru care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit.

o Hmaxim: P+2; Hmax cornișă=10,00m, Hmax coama=15,00m (conform PUG – subzona M1);  
o POT maxim: 45 % (conform PUG – subzona M1);  
o CUT maxim: P+2=1,20mp ADC/mp teren (conform PUG – subzona M1);  
o Retragerea fata de aliniament: minim 3,00m si maxim 12,00m fata de aliniamentul existent;  
o Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioara: H/2 dar minim 4,00m fata de latura de vest; minim 1,00m / 2,00m in condițiile codului civil, fata de latura de est;

o Retrageri minime fata de limita posterioara: Hcornișă/2, dar minim 5,00 m; banda de constructibilitate este data de aliniere si retragerea minima fata de latura posterioara;

o Circulații si accese: accese carosabile din str. Mărăști de minim 3,50m (minim 3,80m pentru funcțiuni la care este necesar accesul autospecialelor); se vor asigura accese carosabile pentru locuința, personal si acces tehnic separate de accesul publicului; circulațiile si aleile carosabile din incinte vor avea lățime de minim 3,50m (sau majorate potrivit categoriei de importanta a construcțiilor propuse), iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute cu supralărgiri si suprafețe pentru manevre de întoarcere, cu respectarea normelor specifice. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

o Staționarea autovehiculelor se admite numai in incinta si se vor asigura cerințele minime de spatii de parcare stabilite pe raza mun. Caracal prin PUG: minim 1 loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurata pentru unități comerciale de pana la 400mp SCD, 1loc la 50mp SD pentru unități cu SCD între 400mp si 2000mp; la acestea se adaugă locuri de parcare pentru vehicule proprii; pentru fiecare locuința unifamiliala cu suprafața desfășurata peste 120mp se vor asigura 2 locuri de parcare. Sunt admise capacități de transport pentru autovehicule clienți / aprovizionare / intervenție;

o Echipare tehnica-edilitara: se vor respecta reglementările stabilite prin PUG, construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente – apa, canal, electrice, gaze naturale - cu respectarea prevederilor avizelor eliberate de deținătorii de rețele si utilități publice; fiecare parcela va dispune de o platforma/ spațiu interior destinate colectării selective a deșeurilor menajere si accesibile dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena si sănătate stabilite prin Ordin Nr.119/2014 al MS.

o Spatiile verzi: vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30% in cazul locuințelor si minim 20% in 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 o suprafața mai mare de spatii verzi.

La solicitarea autorizării lucrărilor de construire:

o Se va respecta interdicția de construire pentru lucrări cu caracter definitiv pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare/modernizare prevăzute prin PUG pentru str. Marasti.

o Se va respecta interdicția de construire in zona grădinii de fațada (între linia aliniamentului si linia retragerii reglementate de la aliniament) in care 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).

o Se va asigura necesarul de locuri de parcare stabilit pe raza Mun. Caracal, prin PUG si RLU aferent aprobate prin HCL 03/30.01.2014, pentru utilizările funcționale propuse si in concordanta cu reglementările stabilite pentru zona M1 completate cu reglementările specifice subzonei funcționale cu privire la staționarea autovehiculelor;

o Se vor integra si respecta in documentații condițiile, concluziile, clauzele, si mențiunile precizate in studiile de fundamentare, avizele si/sau acordurile specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale acceptate de investitor.

o Se vor respecta reglementările zonei M1 si reglementările noi stabilite prin PUZ in urma aprobării;

o Se impune respectarea prevederilor Ord. MS nr. 994/2018 privind *Normele de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației*, in acord cu precizările adresei nr. 285/353/15.07.2019 emisa de DSP;

o Este obligatorie respectarea condițiilor normate de limitare a posibilităților de propagare a incendiilor stabilite prin *Normativul de siguranța la foc a construcțiilor P118-99*;

Pentru documentația PUZ „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, se propune o valabilitate de 4 ani prin aprobarea documentației de urbanism prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Caracal, perioada in care trebuie demarate investițiile prevăzute in documentație.

Cu referire la prevederile art. 43 din Ordin 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism*, in vederea asigurării transparente privind accesul la informații de interes public in domeniul amenajării teritoriului si urbanismul, documentațiile de urbanism aprobate se pun la dispoziția publicului, prin furnizarea spre consultare si prin afișarea pe pagina de internet a instituției, a cel puțin următoarele: planșa de reglementări, regulamentul local de urbanism, raportul de consultare publica si raportul arhitectului-șef.

Având in vedere Raportul structurii de specialitate condusa de Arhitectului Șef, lăsăm la aprecierea Consiliului Local al municipiului Caracal oportunitatea realizării acestui obiectiv si adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea documentației de urbanism PUZ si RLU aferent, in vederea realizării investiției „Hale cu destinatia service auto, str. Marasti nr.82 si str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”.

**ARHITECT ȘEF,**

  
**ING. DUMITRESCU SILVIA-NADIA**

**Compartiment Documentații de Urbanism,  
Publicitate Stradala**

  
**ARH. NEAGU ISSABELA-GIORGIANA**



## REFERAT

în vederea demarării procedurilor legale de aprobare a documentației

Plan urbanistic zonal și Regulament local de urbanism  
**HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84  
DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT**  
generat de imobilele din str. Mărăști nr. 82 și nr. 84, Caracal, jud. Olt

Inițiator: Dinu Ioana, Dinu Ionel

Proiectant: SC ETALON SRL; Proiect nr. 2624/2018;

Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. RUR Mitrahe Severică - DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>G<sub>6</sub>;

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare, și întocmirii proiectului de hotărâre privind documentația de urbanism **PUZ - HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO** generată de imobilele din str. Mărăști nr. 82 și nr. 84, municipiul Caracal, județul Olt,

Ca urmare a cererii adresate de dna. Dinu Ioana, cu domiciliul în jud. Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, str. Calea București nr. 26, bl. A7, sc. 1, et. 1, ap. 6, în calitate de inițiator al documentației de urbanism, prin împuternicit dna Bușcă Angela, CNP 2890813284559, înregistrată la nr. 29083/26.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, cu privire la promovarea documentației PUZ în vederea aprobării prin hotărâre a Consiliului local al Municipiului Caracal,

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Referatul arhitectului-șef nr. 28240/22.06.2020;
- b) Avizul Arhitectului Șef nr. 01/23.06.2020 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 09.06.2020;
- c) Raportul informării și consultării publicului nr. 6452/05.02.2018 și nr. 54468/31.10.2019.
- d) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent - Proiect nr. 2624/2019 elaborat de S.C. ETALOR SRL, specialist RUR Severica Mitrahe (DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>G<sub>6</sub>);
- e) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- f) Studii de fundamentare: studii topografice elaborate de PFA Cotulbea Ilie Alin, respectiv de către SC Topo-House SRL; studiu geotehnic - elaborator SC GEO STUD PROIECT SRL; studiu de circulație - elaborator S.C. SUPLEX PROIECT SRL – ing. V. Neacșu;
- g) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 5602/22.07.2019;
- h) Aviz de amplasament emis de SC Compania de apă Olt, nr. 2001/12.06.2019;
- i) Aviz favorabil (cu concluzii) Distribuție Energie Oltenia S.A., CTE Zonal nr. OT. 58/14.06.2019;
- j) Aviz favorabil Distrigaz Sud Rețele nr. 314 033 524 din 19.06.2019;
- k) Aviz favorabil SC Telekom Romania Communication SA nr. 304/12.07.2019;
- l) Adresa emisă de Direcția de Sănătate Publică, nr. 285/353/15.07.2019;
- m) Punct de vedere de specialitate IGSU Olt (favorabil cu observații) nr. 4342739/15.10.2019;
- n) Aviz favorabil cu condiții Inspectoratul de Poliție Județean Olt – Serviciul Rutier, nr. 134595/20.02.2019;
- o) Plan topografic actualizat avizat de OCPI OLT, PVR nr. 2470/20.12.2017 și PVR nr. 82/2018;
- p) Aviz de oportunitate nr. 02/21.03.2019;
- q) Certificat de urbanism nr. 284/11.07.2018 emis de Primăria Municipiului Caracal, prelungit până la 11.07.2020 și la care se aplică prevederile art. 33<sup>2</sup> din Ordonanța de Urgență nr. 34/2020;
- r) Titlu asupra imobilului – încheiere de autentificare 1545/11.05.2016 și 5523/06.10.2008 NP Lapadatu Ilie;
- s) Extras CF de informare nr. 55422/2018 și nr. 52628/2018;
- t) Dovada achitării taxei R.U.R– arh. Severica Mitrahe, BT Transilvania – nr. ordin 9/03.12.2019;
- u) Chitanța taxei de emisie a AAS (copie) – 125472/2020 nr. 2952/ 17.01.2020 și nr. 15030/16.03.2020;

În acord cu prevederile art. 11 și art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 și *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, în conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, se prezintă Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere, *Raportul informării și consultării publicului* nr. 6452/05.02.2018 cu privire la implicarea publicului în

etapa pregătitoare și nr. 54468/31.10.2019 cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor, și raportul informării și consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, în vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism generat de imobilul situat în str. Mărăști nr. 82 și nr. 84, Caracal, jud. Olt.

Teritoriul care a generat documentația PUZ, în suprafața totală de 2579.00 mp, este compus din parcela de pe strada Mărăști nr.82 în suprafața de 1302.00 mp și parcela de pe strada Mărăști nr. 84 în suprafața de 1277.00 mp, conform CF nr. 52628, respectiv CF 54224. Potrivit PUG teritoriul este situat în subzona Li 1 – *subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale*. Sunt prevăzute restricții/interdicții de construire pe zona rezervată lucrărilor de reabilitare, modernizare a străzilor existente – str. Mărăști. Teritoriul reglementat prin PUZ – zona de studiu - este constituit prin parcelele care au generat documentația PUZ, și proprietățile private situate pe strada Mărăști între numerele 78-88 și 101-117.

Prin tema-program a documentației de urbanism s-au solicitat derogări/modificări de la prevederile PUG al municipiului Caracal cu privire la utilizarea funcțională, distanțe față de aliniament și limitele parcelei, în vederea realizării investiției propuse: reconversia unei clădiri existente C2 (anexa a locuinței) în service auto pe terenul de pe strada Mărăști nr. 82 și amplasarea unui corp de construcție principal cu funcțiunea service auto și regim de înălțime P+1, și o construcție anexa P, pe terenul de pe strada Mărăști la nr. 84. Construcțiile C1 (locuință P=1) și C6 (anexa parter) situate pe parcela din str. Mărăști nr. 82 se mențin.

În acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 284/11.07.2018 (prelungit până la 11.07.2020 și la care se aplică prevederile art. 33<sup>2</sup> din Ordonanța de Urgență nr. 34/2020) elaborarea unui plan urbanistic zonal, realizat în baza avizului de oportunitate nr. 02/21.03.2019.

Conform art. 32, pct. (5) lt. a) din legea nr. 350/2001, prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Caracal exprimată în ședința din data de 09.06.2020, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 01/23.06.2020 pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent, în vederea realizării investiției „Hale cu destinația service auto, str. Marasti nr.82 și str. Marasti nr.84 din municipiul Caracal, județul Olt”, cu introducerea și respectarea condițiilor cu privire la amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, la posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, precum și cu respectarea și integrarea clauzelor, concluziilor și observațiilor prevăzute în studiile de fundamentare și avizele și/sau acordurile obținute și asumate de inițiatorul documentației. Reglementările noi se vor aplica la nivelul parcelelor din str. Mărăști nr. 82 și nr. 84, încadrate în subzona funcțională propusă.

Reglementări și indicatorii urbanistici maximali admiși pentru Li1: regim de construire discontinuu; Hmax/Rh=P+2, (Hmax cornișă=10,00m; Hmax coama=15,00m) și nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un etaj normal retras; POTmax=35%; CUTmax(P+2)=1,05 mp ADC/mp teren; retrageri față de aliniament - la aliniament sau cu retragere conform caracterului străzii, între limitele de min 3,00m și max 10,00m; banda de constructibilitate de 20,00m de la alinierea clădirilor; retrageri față de limitele laterale – amplasare tradițională, cu respectarea înălțimii construcției învecinate pentru construcții dispuse pe limita de proprietate, sau pentru construcții dispuse izolat cu H/2 dar minim 3,00m (3,80m pentru alte funcțiuni decât locuințe) față de o latură pentru asigurarea însoțirii/circulațiilor/parcării și minim 1,00m/2,00m distanță față de cealaltă latură, în condițiile codului civil; retrageri față de limita posterioară - Hmax /2 dar nu mai puțin de 5,00m.

Reglementările noi propuse prin PUZ avizat, pentru parcelele care au generat documentația de urbanism, sunt:

○ UTR: se propune încadrarea în subzona M1c și se mențin utilizările funcționale ale zonei M1 - *Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor*. Utilizările admise cu condiționări permit conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zona (conform cerințelor subzonei M1), precum și 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). Funcțiunile predominante stabilite pentru subzona M1c (parcelele situate în str. Mărăști nr. 82 respectiv nr. 84): locuințe și servicii - service auto cu maxim 3 posturi de lucru care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit. Se

vor respecta servituțile stabilite prin PUG și RLU aferent acestuia cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat și realinierea parcelelor generate de modificarea profilului stradal al str. Mărăști.

- Hmaxim: P+2; Hmax cornișă=10,00m, Hmax coama=15,00m (conform PUG – subzona M1);
- POT maxim: 45 % (conform PUG – subzona M1);
- CUT maxim: P+2=1,20mp ADC/mp teren (conform PUG – subzona M1);
- Retragerea față de aliniament: minim 3,00m și maxim 12,00m față de aliniamentul existent;
- Retrageri minime față de limitele laterale și posterioara: H/2 dar minim 4,00m față de latura de vest; minim 1,00m / 2,00m în condițiile codului civil, față de latura de est; se vor respecta prevederile Ord. MS nr 994/2018 privind normele de igienă și sănătate publică, precum și normele obligatorii privind siguranța la foc a construcțiilor stabilite prin normativul P118-99;
- Retrageri minime față de limita posterioara: Hcornișă/2, dar minim 5,00 m; banda de construibilitate este data de aliniere și retragerea minimă față de latura posterioară;
- Circulații și accese: se vor asigura accese carosabile din str. Mărăști de minim 3,50m (minim 3,80m pentru funcțiuni la care este necesar accesul autospecialelor); se vor asigura accese carosabile pentru locuința, personal și acces tehnic separate de accesul publicului; circulațiile și aleile carosabile din incinte vor avea lățime de minim 3,50m (sau majorate potrivit categoriei de importanță a construcțiilor propuse), iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute cu supralărgiri și suprafețe pentru manevre de întoarcere, cu respectarea normelor specifice. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în incinta și se vor asigura cerințele minime de spații de parcare stabilite pe raza mun. Caracal prin PUG: minim 1 loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată pentru unități comerciale de până la 400mp SCD, 1loc la 50mp SD pentru unități cu SCD între 400mp și 2000mp; la acestea se adaugă locuri de parcare pentru vehicule proprii; pentru fiecare locuință unifamilială cu suprafața desfășurată peste 120mp se vor asigura 2 locuri de parcare. Sunt admise capacități de transport pentru autovehicule clienți / aprovizionare / intervenție;
- Echipare tehnica-edilitara: se vor respecta reglementările stabilite prin PUG, construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente – apă, canal, electrice, gaze naturale - cu respectarea prevederilor avizelor eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice; fiecare parcelă va dispune de o platformă/ spațiu interior destinate colectării selective a deșeurilor menajere și accesibile dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ordin Nr.119/2014 al MS.
- Spațiile verzi: vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim 30% în cazul locuințelor și minim 20% 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 suprafața mai mare de spații verzi.

Menționăm, cu privire la procedurile legale de aprobare, ca în raport cu art. 6 din L52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică*, republicată, documentația conține date cu caracter personal, și în conformitate cu prevederile art. 56 pct (6) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, „documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei”.

ARHITECT ȘEF,

ING. DUMITRESCU SILVIA-NADIA

Compartiment

Documentații de urbanism, Publicitate stradală

ARH. NEAGU ISSABELA-GIORGIANA



## 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 afla în zona Li 1 – **SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE CU FUNCTIUNE 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.**

##### **Investitia ce a generat PUZ-ul propune:**

-conversia unei cladiri anexa (C2) în **service auto cu maxim 3 posturi și pastrarea funcțiunii de locuință pentru construcția P+1E existenta (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 înaltime P+1E, si 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 însorirea;

#### **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 Austrului.

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.

#### **A.3.4. Circulația:**

-pentru alte funcțiuni decat locuintele si anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m latime dintr-un drum public.

Astfel se propune accesul din strada Marasti. Pentru lotul cu numarul cadastral 82 sunt prevazute 3 locuri de parcare pentru service auto si inca 2 locuri de parcare pentru locuinta, cu acces separat.

Pentru parcela cu numar cadastral nr. 84 sunt prevazute 12 locuri de parcare.

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

Parcelele studiate au suprafata plana.

Nu există plantații de protecție.

Pe parcela de pe strada Marasti nr. 82 exista in prezent 3 constructii:

- C2 – in suprafata de 78.00 mp cu un regim de inaltime parter
- C4 - in suprafata de 184.00 mp cu un regim de inaltime P+1
- C6 - in suprafata de 28.00 mp cu un regim de inaltime parter

Parcela de pe strada Marasti nr. 84 este liber de constructii.

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 - service auto și funcțiuni complementare.

Parcelele studiate se află în intravilanul localității

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

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

**Tema-program a documentației este de schimba regimul economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE 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.**

**Investiția este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.**

#### **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 proprietatilor ce vor fi edificate pe amplasamentele studiate. Se va realiza o semnalizare rutiera, 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 strășină/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 limită posterioară a parcelei va fi egală cu  $H_{cornișă}/2$ , 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 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.

#### **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 insorire.

#### **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 si 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 intre 400mp si 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 si canalizare si cu condiția respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

### **Spații libere și spații plantate**

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

-Zona grădinii de fațada (intre linia aliniamentului și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona nou-aedificandi, In care nu se pot amplasa construcții și se pot face numai anumite categorii de amenajări - împrejmuiiri, accese și terase ridicate cu cel mult 0,40m fata de cota terenului din situația anterioara lucrărilor de terasament (interdicțiile definitive, 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**

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea schimbarii regimul economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE 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 si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referința, prezentarea funcțiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

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 apărarea 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;



- 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.*

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; suprafața de teren
  - amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii.
    - Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatărie de vară etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscină, chiosc etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
  - se admite 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 locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă
- Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 2200, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - sa nu aiba program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise
- Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zonă:
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
  - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
  - servicii sociale, colective și personale;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea 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 concomitent; - 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 strada sau pe fatada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
  - sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
  - amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
  - amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incinta
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

### **ARTICOLUL 3 – 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 să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

## **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, bovindouri si terase; pentru anexele parter cu H strășină/cornisă de 3,00m si care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate 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 constructibilitate 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 in 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 locuință unifamilială cu suprafața desfășurată peste 120mp se vor asigura 2 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA 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 pluvială;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agentiei de protecție a mediului.

## **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile 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 suprafața 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 - împrejmuiri, 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).

## **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- 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.
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă 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,  
arh. Severică Mitrache





230103 Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, Tel/Fax 02 43 22 20 22  
 E-mail: etalon.slatina@yahoo.com 28/1627/1994, C.U.I. R6759329

BENEFICIAR:  
**DINU IOANA AURELIA SI DINU IONEL**  
 Mun. CARACAL, str. MARASESTI nr. 82, judetul OLT

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

PR. NR.  
**2624**

FAZA:  
 P.U.Z

DATA:  
 2018

PL. NR.  
 U0

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

DENUMIRE PLANSĂ :  
**INCADRARE IN ZONA**

SCARA :  
**1:5000**

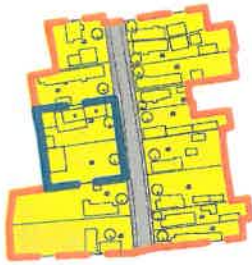




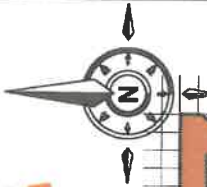
230103 Slatina, str. Varianta Oltuz, nr.5, Tel/Fax 0248/327837  
 E-mail: etalon.slatina@yahoo.com 28/1627/1994, C.U.I. R6759329

BENEFICIAR:		DINU IOANA AURELIA SI DINU IONEL	PR. NR.
		Mun. CARACAL, str. MARASESTI nr. 82, Judetul OLT	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

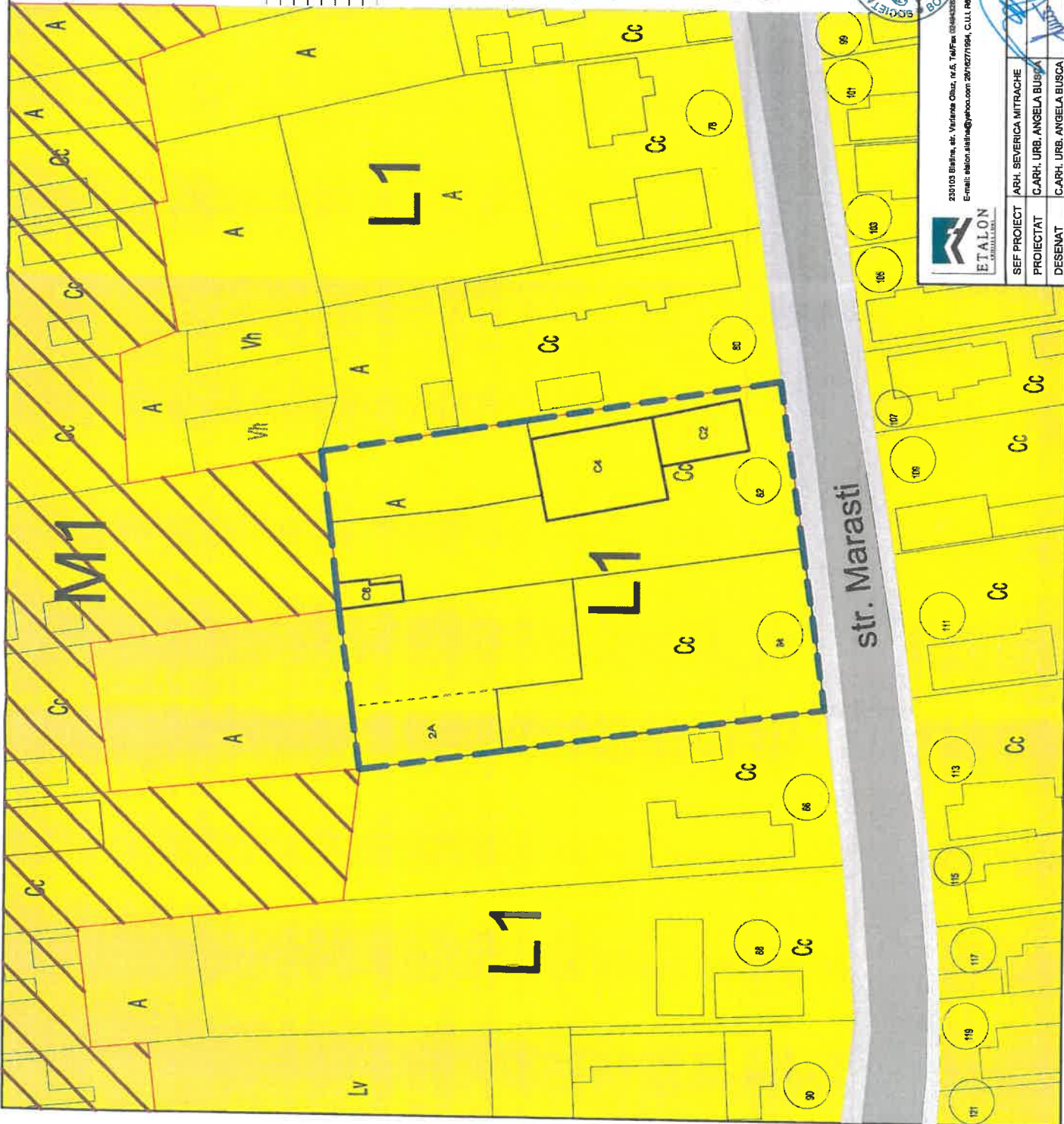


# P.U.Z.

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

### LEGENDĂ:

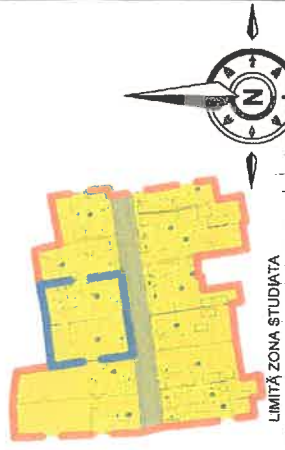
- LIMITĂ ZONA STUDIATA  
S TEREN = 19633,00 mp
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z  
PROPRIETATE DINU IOANA, DINU IONEL  
S TEREN = 2578,00 mp
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCUIRE/ SERVICII
- ANEXA EXISTENTA  
Sc = 76,00 mp
- LOCUINTA EXISTENTA  
Sc = 191,00 mp
- ANEXA EXISTENTA  
Sc = 25,00 mp



		230103 Stralim, str. Vasile Poni, nr.5, 7417146 E-mail: etalon.arch@yaho.com 26716271994, C.U.I. RFR79238	
SEF PROIECT	ARH. SEVERICA MITRACHE	PR. NR.	2624
PROIECTAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	FAZA:	P.U.Z.
DESEMAT	CARH. URB. ANGELA BUSCA	DATA:	2016
DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA ZONIFICARE FUNCTIONALA		PL. NR.	U1
BENEFICIAR: MUNICIPIUL CARACAL STR. MĂRĂȘTI NR. 82, IOANA IONEL		SCARA:	1:500
OBIECTIV: P.U.Z. HAIE CU DESTINATIA SERVICII AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEUL OLT.			

**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



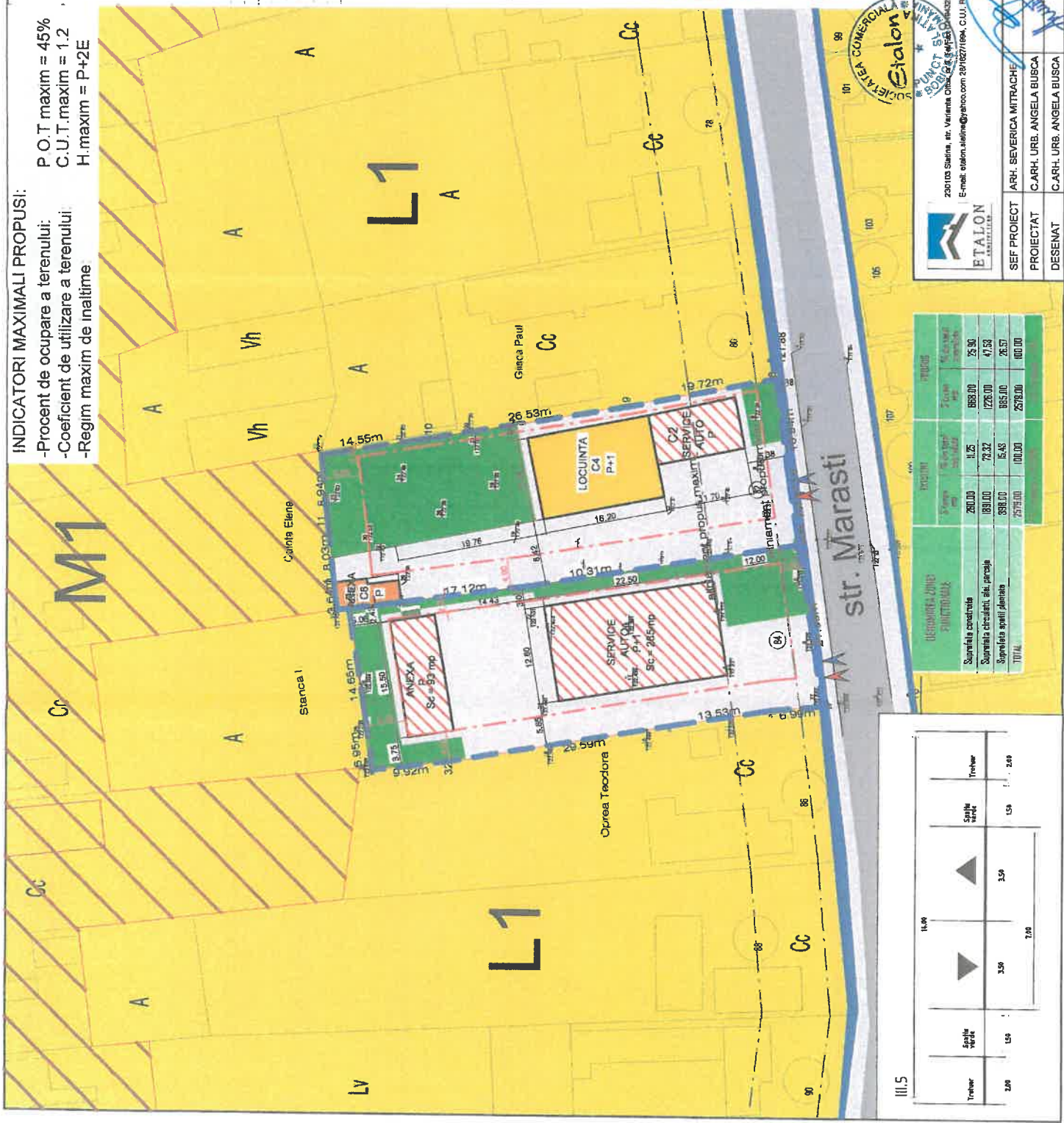
LIMITĂ ZONA STUDIATĂ

# PUZ

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

**LEGENDĂ:**

- LIMITĂ ZONA STUDIATĂ
- 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 = 28.00 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
- SPATIU VERDE AMENAJAT



RECAPITULAZIE ZONA STUDIATA	PROIECTAT	PROIECTAT	PROIECTAT
Suprafata constructie	280.00	11.25	688.00
Suprafata circulatiei, sup. parcali	890.00	78.32	1726.00
Suprafata spatiu plantata	398.00	15.43	885.00
<b>TOTAL</b>	<b>2576.00</b>	<b>100.00</b>	<b>2576.00</b>

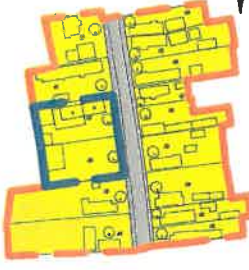
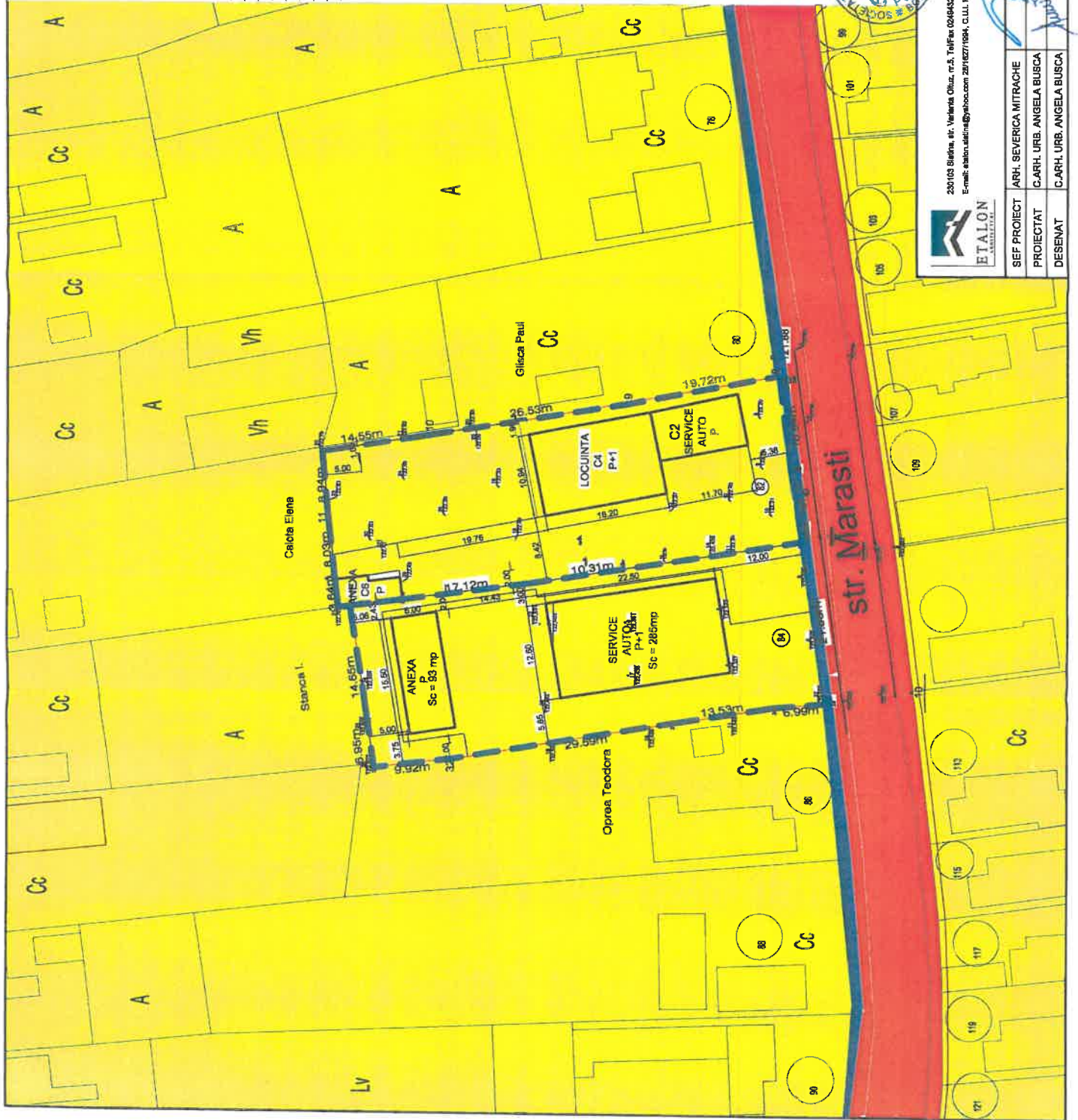
III.5	Scara	1:500
Trener	1:50	1:500
208	1:50	1:500

**ETALON** S.R.L. - ARHITECTURA

20103 Salina, str. Venerabila Chisla, ca. & serv. de acces  
E-mail: etalon.arch@etaron.com 2010271094, C.U.I. 19726920

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

PR. NR.	2624
FAZA	PUZ
DATA:	2018
SCARA:	1:500
REGLEMENTARI ZONIFICARE	



LIMITA ZONA STUDIATA

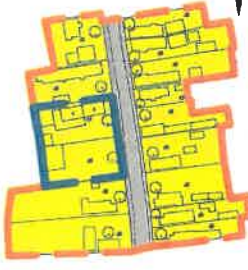
# PUZ

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

### LEGENDĂ:

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- S TEREN = 15633,00 mp
- LIMITĂ TEREN GE 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 CE NECESSITA EXPROPRIERI  
IN VEDEREA LARGIRII PROFILULUI STRADAL

	SEF PROIECT	ARH. SEVERICA MITRACHE	PR. NR.	2624
	PROIECTAT	C.ARH. URB. ANGELA BUGCA	FAZA:	PUZ
DESEINAT	C.ARH. URB. ANGELA BUGCA	DENUMIRE PLANSA:	DATA:	2018
		SITUATIA PROPUSA	SCARA:	1:500
		REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	PL. NR.	U3
230103 Bălna, str. Valeriu Oliz, nr.5, Tel/Fax 0248432850 E-mail: etalon.architectural@gmail.com 2018/07/10/04, C.U.I. 36793929		DENUIMIRE PLANSA: DINU IOANA, SEVERICA MITRACHE, ST. DINU IONEL Mun. CARACAL, str. MĂRĂȘTI nr. 82, Județul OLT		
SOCIETATE COMERCIALĂ * VINȚĂRIAN * * STILON * * BUCUREȘTI *		Măsurătorii: Măsurătorii nr. 82, Județul OLT		



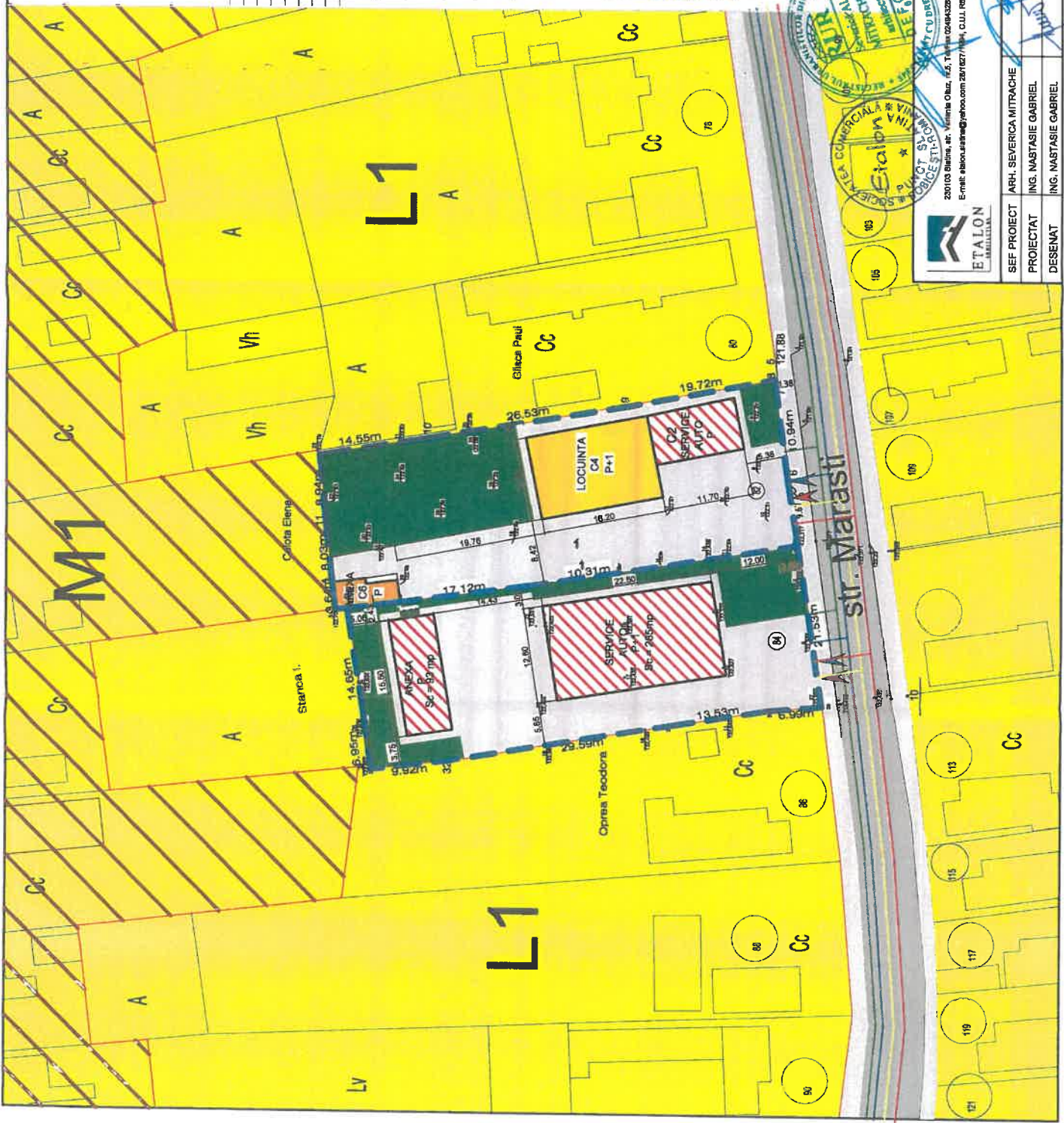
LIMITA ZONA STUDIATA

# PUZ

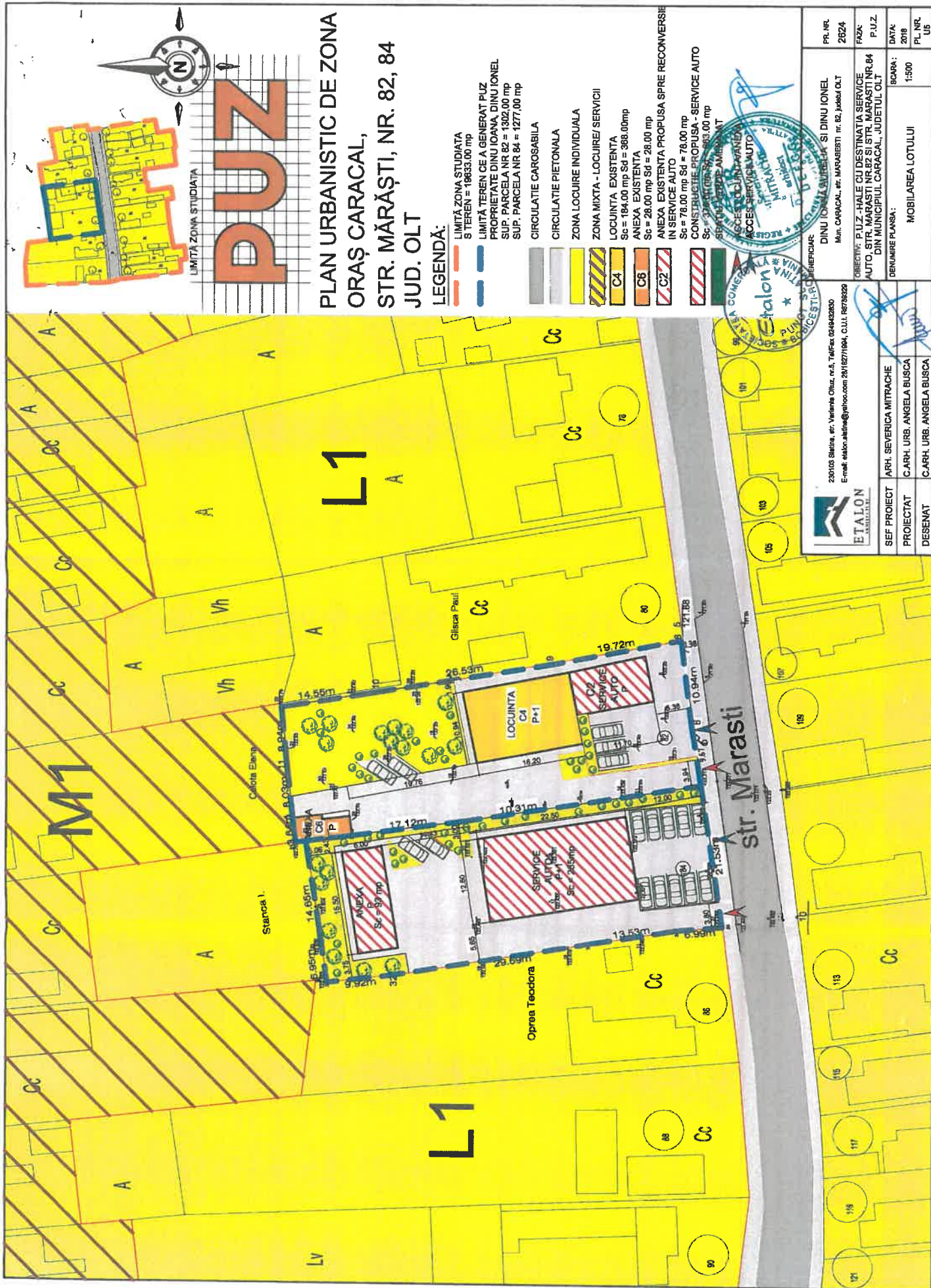
## PLAN URBANISTIC DE ZONA ORAȘ CARACAL, STR. MĂRĂȘTI, NR. 82, 84 JUD. OLT

### LEGENDĂ:

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- S TEREN = 18633.00 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
- CIRCULAȚIE CAROSABILA
- CIRCULAȚIE PIETONALA
- ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOCUIRE/ SERVICII
- LOCUINTA EXISTENTA
- Sc = 184.00 mp Sd = 368.00mp
- ANEXA EXISTENTA
- Sc = 28.00 mp Sd = 28.00 mp
- ANEXA EXISTENTA PROPUSĂ SPRE RECONVERSIIE IN SERVICE AJUTO
- Sc = 78.00 mp Sd = 78.00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUSĂ - SERVICE AJUTO
- Sc = 378.00 mp Sd = 683.00 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



BENEFICIAR		DINU IOANA AURELIA SI DINU IONEL		PR. NR.	2624
		Mun. CARACAL, nr. MARASESTI nr. 82, Judetul OLT		FAZA	P.U.Z.
		230103 Blahna, nr. Valeriu Oltuz, C.A., Tel: 0249432500		DATA	2018
		E-mail: abona.usa@etalon.com 2818277@etalon.com, O.U.I. 281828228		PL. NR.	1/IA
DENUMIRE PLANSA:		REGLEMENTARI		SCALA: 1:500	
DENUMIRE PLANSA:		ECHIPARE EDITURA			
SEF PROIECT	ING. SEVERICA MITRACHE				
PROIECTAT	ING. NASTASIE GABRIEL				
DESENAT	ING. NASTASIE GABRIEL				



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

**LEGENDĂ:**

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- 5 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/ SERVICI
- LOCUINTA EXISTENTA
- ANEXA EXISTENTA
- ANEXA EXISTENTA PROPUSA SPRE RECONVERSIE
- IN SERVICE AUTO
- SC = 78,00 mp Sd = 78,00 mp
- SC = 78,00 mp Sd = 78,00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUSA - SERVICE AUTO
- SC = 240,00 mp Sd = 240,00 mp
- SERVICIU PROPUS AMBULANT

		230103 Steina, et. Veianita Oluz, nr.5, Tel/Fax: 0249432850 E-mail: stalon_oluz@yahoo.com 201102719894, C.U.I. 187789228	
<b>SEF PROIECT</b> ARH. SEVERICA MITRACHE	<b>PROIECTAT</b> C.ARH. URB. ANGELA BUSCA	<b>DESEINAT</b> C.ARH. URB. ANGELA BUSCA	<b>SCARA :</b> 1:500
<b>OBIECTIV :</b> PUZ - HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDETELUL OLT		<b>DERIVARE PLANSA :</b> MOBILAREA LOTULUI	
<b>REGISTRUL SI PLANUL DE CONSTRUCII</b> SOCIETATEA COMERCIALA "VINILE" S.R.L. PUZUL SI PLANUL DE CONSTRUCII REGISTRUL SI PLANUL DE CONSTRUCII SOCIETATEA COMERCIALA "VINILE" S.R.L. PUZUL SI PLANUL DE CONSTRUCII		<b>REGISTRUL SI PLANUL DE CONSTRUCII</b> SOCIETATEA COMERCIALA "VINILE" S.R.L. PUZUL SI PLANUL DE CONSTRUCII REGISTRUL SI PLANUL DE CONSTRUCII SOCIETATEA COMERCIALA "VINILE" S.R.L. PUZUL SI PLANUL DE CONSTRUCII	
<b>PROIECTANT</b> ARH. SEVERICA MITRACHE		<b>PROIECTANT</b> C.ARH. URB. ANGELA BUSCA	
<b>DESEINAT</b> C.ARH. URB. ANGELA BUSCA		<b>DESEINAT</b> C.ARH. URB. ANGELA BUSCA	
<b>PR. NR.</b> 2624		<b>FAZA :</b> PUZ	
<b>DINU IONEL AVRELIAN SI DINU IONEL</b> Mir. CARACAL, nr. MARASEBETI nr. 82, Judetul OLT		<b>DATA :</b> 2016	
<b>PR. NR.</b> 2624		<b>PL. NR.</b> U6	

**RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI**  
**ÎN ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A**  
**DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA PENTRU**  
**“HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82**  
**SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT”**

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și Hotărârii Consiliului Local al municipiului 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* a fost informat și consultat a publicului cu privire intenția și elaborarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru “Hale cu destinația Service Auto, Str. Marasti Nr.82 Si Str. Marasti Nr.84 din Municipiul Caracal, Județul Olt”, inițiator: Dinu Ioana, Dinu Ionel, elaborator: S.C. ETALON S.R.L., arh. rur Severica Mitrache, astfel:

**Implicarea publicului în etapa pregătitoare:**

Inițiatorul a adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin:

- Anunt afisat la locul realizarii investitiei:





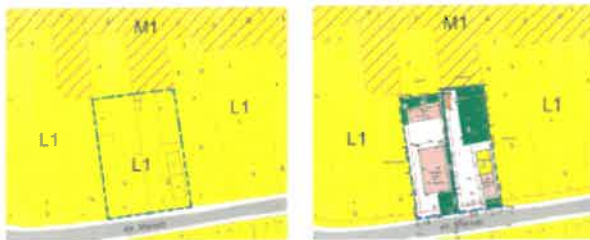
- La avizierul institutiei – Primaria Municipiului Caracal:





## - Anunțul de intenție a avut următorul conținut:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,  
DATA ANUNȚULUI 21.01.2019



### INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA PENTRU "HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT"

**ARGUMENTARE:** se solicita schimbarea funcțiunii existente și trecerea imobilelor din subzona Li1-subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, în M1-subzona mixta destinata locuințelor individuale și colective mici și serviciilor. Pe parcela situata la nr. 82 pe str. Mărăști exista o construcție cu funcțiunea de locuința P+1 și doua anexe P. Se propune păstrarea construcției cu funcțiunea de locuința și a unei anexe gospodărești, și reconversia unei anexe existente în spațiu pentru service auto. Parcela situata la nr. 84 pe str. Mărăști este libera de construcții și se propune realizarea de construcții noi cu funcțiunea de service auto: o clădire principala cu regim de înălțime P+1 și o construcție anexa cu regim de înălțime P.

INIȚIATOR: DINU IOANĂ, DINU IONEL  
ELABORATOR: S.C. ETALON S.R.L., arh. RUR SEVERICA MITRACHE

### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: "HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT"

În perioada 21.01.2019-04.02.2019

Personale responsabile cu informarea și consultarea publicului: Neaga Isabela Georgiana, inspector asistent în cadrul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei nr.10, telefon: (0249)511386/511384- interior 132, fax: (0249)517316, e-mail: office@primariacaracal.ro.

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a documentației și vor fi transmise la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str.Piața Victoriei Nr. 8, Glăzeta Urzic(birou 4) Răspunsul la observațiile transmise: va fi afișat la avizierul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10(curte interioară) și la adresa comunicată de persoana interesată care a făcut observația, în perioada 04.02.2019-18.02.2019.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului

- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare este estimat a se desfășura în perioada FEBRUARIE 2019 - MARTIE 2019; consultarea și informarea publicului interesat se va face prin afișarea documentației de urbanism pe site-ul primăriei Caracal și punerea acesteia la dispoziția celor interesați la sediul primăriei din Piața Victoriei nr 10, Compartiment documentații de urbanism, publicitate stradale. Anunțul privind consultarea și informarea publicului va fi afișat de către Primăria Caracal pe propria pagină de internet și la sediul din Piața Victoriei nr. 10, și de către investitor în zona parcelelor care au generat Planul Urbanistic Zonal supus avizării.

## - Pe propria pagina de internet a institutiei:

Not secure | [www.primariacaracal.ro/informatii-pug-puz-pud/91-informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbatere-aprobare/etapa-pregatitoare/2780-anuntarea-intentiei-de](http://www.primariacaracal.ro/informatii-pug-puz-pud/91-informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbatere-aprobare/etapa-pregatitoare/2780-anuntarea-intentiei-de)



## Primăria Caracal Site-ul Municipiului Caracal

[Acasa](#) [Administrație](#) [Consiliul Local](#) [Informații de Interes Public](#) [Centrul Cultural](#) [Despre O](#)

### INFORMAȚII DE INTERES PUBLIC

- Anunțuri
- Posturi Publica Vacante
- Dezbatere publice
- Dispoziție Primarului
- Adrese Utile
- Informații SU/SVSU
- Strategia de dezvoltare
- Program de îmbunătățire a Eficienței
- Energiebce
- Buget
- Informații de interes public
- Audiente
- Oferțe de vânzare a terenurilor agricole
- Proiecte Europene
- Politică urbană integrată
- SNA

Anunțarea intenției de elaborare: "HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT"

Detalii Accesări 30

### INTENȚIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA PENTRU

"HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84  
DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT"

**ARGUMENTARE:** se solicita schimbarea funcțiunii existente și trecerea imobilelor din subzona Li1-subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, în M1-subzona mixta destinata locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, Pe parcela situata la nr. 82 pe str. Mărăști exista o construcție cu funcțiunea de locuința P+1 și doua anexe P. Se propune păstrarea construcției cu funcțiunea de locuința și a unei anexe gospodărești, și reconversia unei anexe existente în spațiu pentru service auto. Parcela situata la nr. 84 pe str. Mărăști este libera de construcții și se propune realizarea de construcții noi cu funcțiunea de service auto: o clădire principala cu regim de înălțime P+1 și o construcție anexa cu regim de înălțime P.

INIȚIATOR: DINU IOANA, DINU IONEL

ELABORATOR: S.C. ETALON S.R.L., arh. RUR SEVERICA MITRACHE

Descarca anunt  
STUDIU DE OPORTUNITATE  
U0 INCADRAREA IN ZONA  
U1 SITUATIA EXISTENTA  
U2 CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE

URBANISM

La sediul institutiei nu s-au prezentat persoane pentru a solicita informati despre prevederile documentației de urbanism.

În perioada informării și consultării publicului nu au fost înregistrare din partea publicului observații sau alte puncte de vedere referitoare la intentia de elaborare a Plan Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia pentru “Hale cu destinatia Service Auto, Str. Marasti Nr.82 Si Str. Marasti Nr.84 din Municipiul Caracal, Județul Olt”, inițiator: Dinu Ioana, Dinu Ionel.

**RESPONSABIL CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**



**ARH. NEAGU ISSABELA GIORGIANA**

## Raportul Informării și Consultării Publicului cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor preliminare pentru documentația de urbanism PUZ “Hale cu destinația Service Auto, str. Marasti nr.82 și nr.84 din Municipiul Caracal, Județul Olt”

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și Hotărârii Consiliului Local al municipiului 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*, a fost informat și consultat publicul cu privire la elaborarea studiilor de fundamentare și elaborarea propunerilor preliminare pentru documentația PUZ “Hale cu destinația Service Auto, Str. Marasti Nr.82 Si Str. Marasti Nr.84 din Municipiul Caracal, Județul Olt”.

Date de recunoaștere a documentației:

- Cerere pentru emitere aviz de oportunitate nr. înregistrare/data: 59552 /20.12.2018;
- Certificat de urbanism nr.: 284 /11.07.2018;
- Amplasament: str. Mărăști nr.82 și nr.84, Caracal, jud. Olt;
- Beneficiar/investitori: Dinu Ioana, Dinu Ionel;
- Proiectant: SC ETALON SRL, arh. RUR Mitrache Severică(DEF<sub>6</sub>G<sub>5</sub>G<sub>6</sub>); Proiect nr. 2624/2018;
- Perioada informare și consultare public: 21.01.2019 – 04.02.2019, 09.10.2019 - 23.10.2019;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 6452/05.02.2019.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile preliminare de PUZ s-a făcut înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, prin următoarele activități:

- Administrația publică a afișat pe propria pagina de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ sau se pot solicita întâlniri cu proiectantul. De asemenea a pus la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, materiale scrise și desenate:

← → ↻ ↕ ⓘ Not secure | primariacaracal.ro/informatii-puz-pud/99-informatii-puz-pud-in-faza-...

The screenshot displays the website of the Municipality of Caracal, specifically the public information section. The page features a navigation menu with options like 'Acasa', 'Administrație', 'Consiliul Local', 'Informații de Interes Public', 'Centrul Cultural', and 'Despre C'. The main content area is titled 'INFORMAȚII DE INTERES PUBLIC' and includes a sidebar with categories such as 'Anunțuri', 'Posturi Publice Vacante', 'Transparență Decizională', 'Dezbatere publică', 'Dispoziție Primarului', 'Adrese Utile', 'Informații SU/SVSU', and 'Strategia de dezvoltare'. The main content area is divided into sections: 'STUDII DE FUNDAMENTARE', 'CONSULTARE A SUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE' (with a sub-section for 'Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism'), and 'ANUNȚI PROPUNERI PRELIMINARE'. The 'CONSULTARE A SUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE' section is highlighted, showing details for a consultation on the 'Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism' for 'Hale cu destinația service auto, str. Mărăști nr.82 și str. Mărăști nr.84, municipiul Caracal, județul Olt'. The consultation date is listed as 09.10.2019. The 'ANUNȚI PROPUNERI PRELIMINARE' section lists four study types: 01-STUDIU GEOTEHNIC, 02-0-STUDIUL circulație MARASTI 84, 02-1-C0 STUDIU CIRCULAȚIE marași 82-84 INCADRARE, and 02-2-C1 STUDIU CIRCULAȚIE marași 82-84 PROPUNERE. The page also includes a search bar and a footer with the page number '1'.

• Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ cu privire la etapa consultării asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției.

Prin adresa cu nr. 49902/08.10.2019, transmisă prin poșta cu confirmare de primire au fost notificați:

- Glisca Paul cu domiciliul în str. Mărăști nr. 80, Caracal, jud. Olt;
- Oprea Teodora cu domiciliul în str. Mărăști nr. 86, Caracal, jud. Olt;
- Budica Stancu Camelia cu domiciliul în str. Gheorghe Doja nr. 139, Caracal, jud. Olt;
- Calota Eugenia cu domiciliul în str. Gheorghe Doja nr. 139, Caracal, jud. Olt;

• Administrația publică și inițiatorii PUZ au afișat anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare pe teritoriul zonei studiate, în loc vizibil la parcela care a generat PUZ, cu caracteristici stabilite:

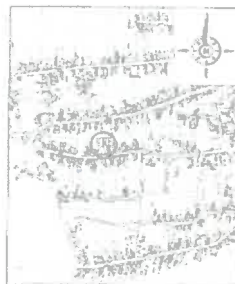


• Administrația publică a afișat anunțul la sediul instituției:



Anunțul a avut următorul cuprins:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL  
DATA ANUNȚULUI 09.10.2019



#### CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism  
*Hale cu destinația service auto, str. Mărăști nr.82 și str. Mărăști nr.84, municipiul Caracal, județul Olt*

Inițiator: DINU IOANA, DINU IONEL

Elaborator: S.C. ETALON S.R.L., proiect 2624/2018, specialist RUR arh. Severică Mitrache (DEF&G;G)

#### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

- asupra documentației PUZ disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Caracal din Piața Victoriei nr. 10, Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală, și pe pagina de internet a instituției:
  - secțiunea Informații PUZ/PUD - Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
  - secțiunea Informații PUZ/PUD - Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- în perioada 09.10.2019 - 23.10.2019 între orele 9:00 - 13:00 (zile lucrătoare)

#### PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

- Întâlniri cu proiectantul documentației de urbanism pentru identificarea intereselor mutuale, organizate la sediul Primăriei Municipiului Caracal, în data de 18.10.2019, între orele 10:30 - 12:30. În acest sens, se vor transmite solicitări către Primăria Municipiului Caracal de către publicul interesat.

Observațiile vor fi transmise și/sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișeu Registratura, prin fax: (0249)517516 sau prin e-mail la adresa [office@primariacaracal.ro](mailto:office@primariacaracal.ro); materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.

Răspunsul la observațiile transmise: va fi publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Caracal și afișat la sediul instituției, Piața Victoriei nr. 10 (afișier din curtea interioară) și la adresa comunicată de persoana care a făcut observația, în perioada 24.10.2019 - 07.11.2019

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Neagu Issabela Giorgiana, inspector în cadrul PMC - Compartimentul Documentații de urbanism, publicitate stradală, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, tel: (0249)511386/511384- interior 132, e-mail: [issabela.neagu@primariacaracal.ro](mailto:issabela.neagu@primariacaracal.ro).

În perioada de informare și consultare a publicului nu s-au prezentat persoane interesate să dorească informații despre prevederile documentației de urbanism. În perioadele informării și consultării publicului nu au fost înregistrate alte observații sau alte puncte de vedere referitoare la propunerile preliminare elaborate pentru documentația de urbanism PUZ întocmită în vederea realizării investiției “Hale cu destinația Service Auto, Str. Marasti Nr.82 Si Str. Marasti Nr.84 din Municipiul Caracal, Județul Olt”, la inițiativa investitorilor Dinu Ioana, Dinu Ionel.

Se apreciază că sunt îndeplinite cerințele Ordinului MDRT 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 în ceea ce privește implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor documentației PUZ, în vederea transmiterii documentației de urbanism pe circuitul tehnic de avizare.

Responsabil cu informarea și consultarea publicului,

  
arh. ISSABELA GIORGIANA NEAGU

3ex/31.10.2019



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL OLT**  
**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA**  
**MUNICIPIUL CARACAL**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL**



Str. Piața Victoriei, Nr. 10, cod poștal 235200, Caracal, CIF 4395175

Tel: (0249) 511384 / 511386 Fax: (0249) 517516  
Email: office@primariacaracal.ro Web: www.primariacaracal.ro

ISO 9001 certificat nr. 865C

## AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresata de Dinu Ioana Aurelia cu domiciliul in județul Olt, mun. Caracal, cod poștal 235200, str. Calea București nr. 26, bl A7c, sc 1, ap 6, tel. -, e-mail -, în calitate de beneficiar al documentației de urbanism reprezentată prin Bucșă Angela Cristina domiciliată în județul Olt, mun. Slatina, str. Nicolae Titulescu nr. 7, bl. 7, sc. B, ap. 2, și înregistrată la nr. 16336 din 17.03.2020 pentru emiterea Avizului Arhitectului-Șef;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### A V I Z

**Nr. 01 din 23.06.2020**

Pentru Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent:

### **HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO, STR. MĂRĂȘTI NR.82 ȘI STR. MĂRĂȘTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Generat de imobilul: str. Mărăști nr.82 si nr.84, Caracal, jud. Olt, CF nr. 52628, respectiv CF 54224,

Inițiator: Dinu Ioana, Dinu Ionel;

Proiectant: SC ETALON SRL, Proiect nr. 2624/2018;

Specialist cu drept de semnătura RUR: șef proiect arh. RUR Mittrache Severică;

**Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.:** parcelele care au generat documentația PUZ situate în str. Mărăști nr. 82 si nr. 84, si proprietățile private situate pe strada Mărăști între numerele 78-88 si 101-117.

**Reglementările noi se stabilesc pentru parcelele de teren care au generat documentația de urbanism,** parcela de pe strada Mărăști nr.82 în suprafața totală de 1302.00 mp si parcela de pe strada Mărăști nr. 84 în suprafața totală de 1277.00 mp, cu următoarele vecinătăți: nord – proprietate privată Stanca I., Calota Elena, est – proprietate privată Clisca Paul; sud – str. Mărăști; vest – proprietate privată Oprea Teodora

#### **Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:**

– **UTR:** Li1 – subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;

– **Regim de construire:** discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

– **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale si colective mici cu caracter urban. Utilizări admise cu condiționări în Li1: construcții noi pentru funcțiunile - comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

– **H maxim** P+2; Hmax cornișă=10,00m; Hmax coama=15,00m; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un etaj normal retras;

– **POT maxim:** 35%;

– **CUT maxim:** P+2=1,05mp ADC/mp teren;

– **Retragerea minima fata de aliniament (reglementat):** la aliniament sau cu retragere conform caracterului străzii, între limitele de min 3,00m si max 10,00m; banda de constructibilitate de 20,00m de la alinierea clădirilor (retragere maximă admisă); distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu Hcornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00m; sau Hcornișe/2 dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una din construcții nu are camere locuibile;

– **Retragerea minima fata de limitele laterale:** izolat sau cuplat, conform caracterului străzii; se va respecta regula calcanului; se va păstra amplasarea tradițională cu orientare spre punctul cardinal favorabil și cu înălțimea Hstrasina/cornișă a construcțiilor adiacente, pe limita de hotar cu acordul vecinului sau la 1,00m distanță în condițiile codului civil;

– **Retrageri minime fata de limitele posterioare:** Hmax cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m;

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse pentru parcelele care au generat documentația PUZ:**

– **UTR: M1c** – *Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor* pentru parcelele situate in str. Mărăști nr. 82 si nr. 84. **Utilizări admise cu condiționări:** conversia locuințelor in alte funcțiuni permise in zona (altele decât: funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau după orele 22<sup>00</sup> la mai puțin de 50m de locuințe si alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 50m de funcțiuni protejate; funcțiuni care au program muzical si utilizează instalații de sonorizare in spatii deschise), precum si 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 in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc). **Servituți:** se vor respecta servituțile stabilite prin PUG aprobat al Municipiului Caracal, si RLU aferent acestuia, cu privire la lucrări aferente rețelelor edilitare, precum si cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat si realinierea parcelelor generate de modificarea profilului stradal existent.

– **Regim de construire:** discontinuu;

– **Funcțiuni predominante:** locuințe si servicii: service auto cu maxim 3 posturi de lucru care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit, pentru parcelele situate in str. Mărăști nr. 82 respectiv nr. 84; se vor respecta prevederile Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea *Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației*, cu privire la amplasarea unităților propuse fata de funcțiunile protejate situate in vecinătate, si respectarea normelor de igiena si sănătate a populației. In cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se vor respecta zona de protecție necesara.

– **Hmaxim:** P+2; Hmax cornișă=10,00m; Hmax coama=15,00m; Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării Hmaxim coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientata spre strada. Se admite, suplimentar, un nivel înscris in volumul acoperișului, reprezentând maxim 60% din volumul unui nivel curent sau un nivel retras, înscris in interiorul unui cerc cu raza de 4,00m. Investiția actuala cuprinde construcții P – P+1;

– **POT maxim:** 45 % se mențin reglementările stabilite prin PUG; POT propus de 29,60%, pentru investiția actuala, se încadrează in reglementările deja aprobate;

– **CUT maxim:** P+2=1,20mp ADC/mp teren; se mențin reglementările stabilite prin PUG; CUT propus de 0,51mp ADC/ mp teren, pentru investiția actuala, se încadrează in reglementările deja aprobate;

– **Retragerea fata de aliniament:** minim 3,00m si maxim 12,00m fata de aliniamentul existent. Se vor respecta aliniamentul reglementat prin PUG prin profilul stradal prevăzut pentru str. Mărăști - categoria III5, 14m - si interdicția de construire instituita pe suprafețele de teren ce necesita expropriere in vederea lărgirii profilului stradal. Zona grădinii de fațada (intre aliniament si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non-aedificandi, in care nu se pot amplasa construcții si se pot face numai anumite categorii de amenajări - împrejurimi, 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).

– **Retrageri minime fata de limitele laterale:** H/2 dar min 4,00m fata de o latura a terenului (vest); minim 1,00m daca nu exista 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, balcoane, logii, bovindouri si terase, fata de cealalta latura a terenului (est). Pentru anexele parter cu H strașină/cornișă de 3,00m si care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,00m de limitele laterale si si 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 cornișă 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.994/2018 al MS, cu modificările si completările ulterioare. Este obligatorie respectarea reglementarilor prevăzute in normativul de siguranța la foc a construcțiilor P118-99 cu privire la distantele minime de siguranța intre construcții si accesul mijloacelor de stingere a incendiului. Pentru realizarea accesului carosabil si in vederea asigurării traficului si locurilor de parcare in incinta, se va asigura o retragere de minim 3,00m in cazul locuințelor si minim 3,80m pentru alte funcțiuni (pentru care legislația in vigoare stabilește necesitatea asigurării accesului mijloacelor de stingere a incendiului in incinta). Se va asigura separarea funcționala, la limita dintre funcțiuni, si majorarea distantelor dintre construcții potrivit reglementărilor specifice funcțiunilor alăturate.

– **Retrageri minime fata de limita posterioara:** Hcornișă/2, dar nu mai puțin de 5,00 m; banda de constructibilitate este data de aliniere si retragerea minima fata de latura posterioara de minim 5,00 m;

– **Circulații si accese:** se vor asigura accese carosabile din str. Mărăști de minim 3,50m (minim 3,80m pentru funcțiuni la care este necesar accesul autospecialelor); numărul acceselor se va stabili pe baza normelor specifice; se vor asigura accese carosabile pentru locuința, personal si acces tehnic separate de accesul publicului. Circulațiile si aleile carosabile din incinte vor avea lățime de minim 3,50m (sau majorate potrivit categoriei de importanta a construcțiilor propuse), iar cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute cu supralărgiri si suprafețe pentru

manevre de întoarcere, cu respectarea normelor specifice. Sunt admise capacități de transport proprii/aprovizionare/intervenție, după un program stabilit prin autorizația de funcționare, dar fără a crea disconfort proprietăților din vecinătatea imediată sau îndepărtată. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**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. Conform cerințelor minime de spații de parcare stabilite pe raza mun. Caracal, se va asigura pentru clienți, minim 1 loc de parcare la 75 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de până la 400mp SCD, 1loc 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.

– **Echipare tehnica-edilitara:** clădirile vor fi racordate la rețelele tehnice – edilitare publice (apa – canal, electrice, gaze naturale) cu respectarea prevederilor avizelor eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice. Se pot realiza, în mod provizoriu, soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura captarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Fiecare parcelă va dispune de o platformă/ spațiu interior destinate colectării selective a deșeurilor menajere și accesibile dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ordin Nr.119/2014 al MS.

Pentru parcelele din zona de studiu, altele decât parcelele care au generat documentația de urbanism – Str. Mărăști nr. 82 și nr. 84 – se mențin reglementările prevăzute în PUG al municipiului Caracal și RLU aferent.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.06.2020 **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu respectarea următoarelor condiții:

– *Se vor integra și respecta în forma finală a documentației PUZ, propusă spre aprobare, condițiile prevăzute în prezentul Aviz cu privire la amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, la posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, precum și toate observațiile prevăzute în avizele și/sau acordurile obținute care fac parte integrantă din documentația P.U.Z (distanțe de coexistență, dimensiunile zonelor de protecție și siguranță, autorizații/acorduri solicitate).*

– *Se va asigura prin documentația finală supusă aprobării necesarul locurilor de parcare stabilit prin PUG și RLU aferent al Mun. Caracal HCL nr.03/30.01.2014, corespunzător funcțiunilor.*

– *În vederea autorizării lucrărilor de construcții, se vor respecta reglementările specifice subzonei M1 stabilite prin PUG și PUZ avizat, (caracteristici ale parcelelor, aspect exterior al clădirilor, împrejurimi, spații libere și spații plantate), completate cu prevederile specifice funcțiunilor IS2 și L1.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Acordul vecinilor prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I, în anexa nr. 1 la Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, este necesar, în forma autentică, în condițiile și situațiile stabilite prin art. 27 al Normei metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobată prin Ordin 839/2009 al MDRL, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 284 din 11.07.2018 emis de Primăria Municipiului Caracal, prelungit până la 11.07.2020 și la care se aplică prevederile art. 33<sup>^</sup>2 din Ordonanța de Urgență nr. 34/2020.

ARHITECT SEF,

ING. SILVIA-NADIA DUMITRESCU



Compartiment

Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

ARH. NEAGU ISSABELA-GIORGIANA



**ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 01 / 23.06.2020**  
**pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției:**  
**HALE CU DESTINAȚIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84**  
**DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT**  
 Generat de imobilele: str. Mărăști nr.82 si nr.84, Caracal, jud. Olt

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**



**ARHITECT ȘEF**

**ING. DUMITRESCU SILVIA-NADIA**

**Compartiment Documentații de Urbanism,  
Publicitate Stradala**

**ARH. NEAGU ISSABELA-GIORGIANA**

