

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, inițiată de domnul Sandu Petre

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 31155/03.06.2021 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 31161/03.06.2021 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
 - Referatul arhitectului-sef nr. 31149/03.06.2021;
 - Rapoartul informării și consultării publicului 27426/13.05.2021 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
 - Avizul arhitectului sef nr. 01/28.05.2021;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** 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 „Hypermarket, galerie comerciala și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, generată de imobilele situate în str. Dragoș Vodă, nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt, inițiator domnul Sandu Petre, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 6 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART. 2. Doamna Sandu Petre, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, elaborat și aprobat în vederea realizării investiției „Hypermarket, galerie comerciala si anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, 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 inițiatorul documentației, domnul Sandu Petre.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL

VIOREL EMIL RĂDESCU

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea documentatiei Plan urbanistic zonal

**HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE
Str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt**

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef nr. 31149/03.06.2021, documentația de urbanism PUZ - „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, inițiată de domnul Sandu Petre.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în partea de sud-est a orasului, în zona funcțională Li 2 – *subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* stabilită prin PUG al municipiului Caracal și RLU aferent acestuia, aprobate prin HCL nr. 03/30.01.2014.

În vederea realizării investiției propuse - hypermarket, galerie comercială și anexe conexe - prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal. Derogările solicitate privind utilizări funcționale, retrageri față de limitele parcelei, înălțime maximă, POT și CUT, sunt admise conform PUG în situația în care obiectivul investiției are destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

În conformitate 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, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 180/18.08.2020 elaborarea unui plan urbanistic zonal în baza avizului de oportunitate.

Documentația PUZ a fost elaborată în baza avizului de oportunitate emis de autoritatea locală cu nr. 05/25.11.2020 și revizuit în data de 04.03.2021 respectiv în data de 24.03.2021, prin care s-a stabilit zona studiată/ reglementă prin PUZ, cu o suprafață de 122 404,81 mp și delimitată de domeniul public și imobile situate pe str. Dragoș Vodă la N-V, str. Trandafirilor la S, str. Gen. Gheorghe Magheru la V, str. Primăverii la N-E, imobil nr. cad. 50797 la E. Zona studiată prin PUZ cuprinde conform PUG: Li2, IS6, Lc, M1, T1.

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. 27426/13.05.2021 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și 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 Urbanistic Zonal „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt”.

Avizul arhitectului-sef nr. 01/28.05.2021, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sedință nr. 29418/25.05.2021, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 180/18.08.2020 și avizului de oportunitate nr. 05/25.11.2020, revizuit în 04.03.2021, respectiv în 24.03.2021, emise de Primăria Municipiului Caracal.

Prin avizul arhitectului-sef nr. 01/28.05.2021 s-au avizat următoarele:

- Pentru realizarea investiției „hypermarket, galerie comercială și anexe conexe”, pentru parcelele care au generat documentația de urbanism, situate în str. Dragos Voda nr. 2D și 2E, prin PUZ avizat se modifică prevederile PUG prin încadrarea acestora din subzona Li2 în subzona I3-1, derivată din I3, cu următoarele propuneri: funcțiuni predominante - comerț și servicii cu rază mare de servire – hypermarket și galerie comercială; regim de înălțime = P+2, Hmax = 20,00m, Hmax.totem/pilon/panou publicitar = 25,00m; POTmax = 50% (conform PUG pentru I3); CUTmax = 2 mp ADC/mp teren și 10mc/mp (conform PUG pentru I3); retrageri față de aliniamentul reglementat de min 6,00m; retrageri față de limitele laterale de min. 6,00m; retrageri față de limita posterioară de Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m; accesurile separate pentru vizitatori și aprovizionare sunt asigurate direct din str. Dragos Voda prin intermediul unui sens giratoriu realizat prin grija și cheltuielile beneficiarului în vederea organizării circulației la intersecția str. Dragos Voda cu Aleea Dragois Voda; circulațiile în incintă se vor asigura prin drumuri de utilitate privată deschise publicului de regulă nediscriminatoriu, cu asigurarea locurilor de parcare în incintă disponibile și populației riverane din zonele de locuințe colective învecinate, în afara programului de funcționare a ansamblului comercial; utilitățile sunt asigurate de beneficiar prin bransamente/racorduri la rețelele publice existente în zona str. Dragos Voda.

- Pentru parcelele situate în zona de studiu în UTR Li2 s-a propus încadrarea în Li2-1 cu preluarea prevederilor PUG pentru Li2, reglementări noi privind POT și CUT, și completări privind retragerile față de limitele laterale și posterioară, astfel: funcțiuni predominante – locuințe individuale; regim de construire discontinuu; Hmax/Rh = P+2, 10,00m; POTmax = 36% (POTinitial = 30%); CUTmax(P+2) = 1,08 mp ADC/mp teren (CUTinitial = 0,9); retrageri față de aliniament - conform caracterului străzii, la aliniament sau cu retrageri 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 – a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/ min 1,00m (fără ferestre cu vedere)/ min 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe și min 4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură, sau b) cuplare la calcan și retrageri față de cealaltă limită a terenului pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H construcției mai înalte, dar min. 3,00m pentru locuințe/min 4,00m pentru alte funcțiuni; retrageri față de limita posterioară - Hmax /2 dar minim 5,00m; asigurare accesuri, circulații, utilități – conform prevederi PUG pentru Li2.

- Pentru imobilul cu nr. cad. 57876 situat conform PUG în IS6 *Subzona construcțiilor pentru sănătate* s-a avizat încadrarea în Lc-1, derivată din Lc – *subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale*, reglementări noi privind POT și CUT, cu următoarele prevederi: funcțiuni predominante – locuințe colective; regim de înălțime - P+4, Hmax.cornișă = 16,00m, Hmax.coamă = 21,00m, cu 1 sau 2 niveluri suplimentare retrase (conform PUG, Lc); POTmax = 35% (POTinitial = 30%); CUTmax = 1,6 mp ADC/mp teren (CUTinitial = 1,5); retrageri față de aliniament de min 5,50m; retrageri față de limitele laterale de Hmax.cornișă/2 dar min 3,00m (sau min 5,00m la limita cu o funcțiune publică), asigurând între construcții vecine ce necesită lumina naturală distanța minimă egală cu H construcției mai înalte dar min 3,50, sau miscaorate la H/2 dar min 3,50m cu respectarea cerințelor OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare; retrageri față de limita posterioară de Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; asigurare acces de min 5m direct din drum public sau strada privată pentru mai multe construcții pe același teren; asigurare utilități de la rețelele publice existente.

- Pentru imobilul cu nr. cadastral 53471, pentru realizarea unei fașii plantate de protecție situată între amplasamentul unității propuse în I3-1 - hypermarket, galerie comercială și anexe conexe - și locuințele din M1 situate pe latura de vest a unității, s-a avizat încadrarea în V3-1, cu preluarea prevederilor PUG pentru subzona V3 – *spații verzi diverse*.

○ In vederea realizarii sensului giratoriu propus prin PUZ, pentru partea de teren - proprietate privata a initiatorului PUZ - care urmeaza a fi cedata domeniului public dupa realizarea sensului giratoriu, s-a avizat incadrarea in T1-1, UTR derivat din T1 *subzona transporturilor rutiere*, cu urmatoarele reglementari noi: Hmax mai mic decât distanța între alinieri; POTmax=15% (POTinitial=50%); CUTmax=0,2 mp ADC/mp teren (CUTinitial=1).

○ Pentru imobilul cu nr. cad. 50006 se mentine incadrarea in Lc* – *subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale* conform PUZ *Locuințe pentru tineri destinate închirierii* aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016.

○ Pentru imobil cu nr. cad. 57877 situat conform PUG în IS6 *Subzona construcțiilor pentru sănătate*, se avizeaza incadrarea in IS6-1 cu preluarea revederilor PUG pentru IS6 si a datelor de amplasare conform plansei „U2 reglementari urbanistice – zonificare funcțională”.

○ Pentru imobilele situate in zona de studiu in M1 si teritoriul situat in T1, conform PUG, nu sunt aduse modificari prin PUZ avizat.

○ Asigurarea utilitatilor se va realiza, prin grija si cheltuiala beneficiarilor, de la rețelele edilitare publice existente, inclusiv prin extinderea/ prelungirea/ mărirea capacitații rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi.

○ Accesurile carosabile si pietonale se vor asigura din drumurile publice, in mod direct sau prin servitute reglementata urbanistic.

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 „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, 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, „*în 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.*”

PRIMAR,

ION DOLDUREA



URBANISM

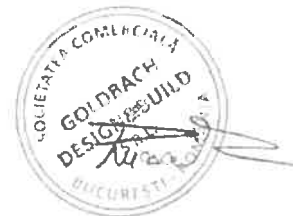
MEMORIU TEHNIC

PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.180/18.08.2020:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE
COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE" STR. DRAGOȘ
VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDEȚUL OLT**



beneficiar:	Sandu Petre
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN
număr proiect:	46/2020
adresa:	Str. Dragoș-Vodă, nr.2D și nr.2E, Mun. Caracal, jud. Olt
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL revizia: 0
perioada de elaborare:	mai 2021



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI
“HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE”
STR. DRAGOȘ VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Cuprins

1	INTRODUCERE	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	3
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3	SURSE DOCUMENTARE.....	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	6
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	10
2.6	OCUPAREA TERENULUI.....	10
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	10
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	10
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	10
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	11
2.7.1	Alimentarea cu apă	11
2.7.2	Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	11
2.7.3	Alimentarea cu energie termică.....	11
2.7.4	Alimentarea cu energie electrică	12
2.7.5	Alimentarea cu gaze naturale	12
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	13
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	13
2.8.2	Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.....	15
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	16
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	16
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT	18
3.3	PREVEDERI ALE documentațiilor de urbanism aprobate care au schimbat reglementările p.u.g. aprobat.....	19
3.3.1	P.U.Z. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 07/07.07.2016	19

3.4	PREVEDERI ALE documentațiilor de urbanism aprobate care NU au schimbat reglementările p.u.g. aprobat.....	19
3.4.1	P.U.D. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 183/23.12.2019.....	19
3.5	documentații de urbanism ÎN CURS DE AVIZARE	20
3.6	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	20
3.7	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	20
3.7.1	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	20
3.8	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	21
3.9	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	25
3.9.1	Alimentarea cu apă	25
3.9.2	Alimentarea cu energie termică.....	25
3.9.3	Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	25
3.9.4	Alimentarea cu energie electrică	25
3.9.5	Alimentarea cu gaze naturale	26
3.10	PROTECȚIA MEDIULUI.....	26
3.11	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	28
3.11.1	IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	28
3.11.2	DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI.....	29
3.12	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	29
3.13	CATEGORII DE COSTURI	29
4	CONCLUZII	30

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	Sandu Petre
amplasament:	str. Dragoș-Vodă, nr.2D și 2E, mun. Caracal, jud. Olt
proiectant general:	GOLDBACH DESIGN & BUILD s.r.l.
proiectant urbanism:	Arh. Urb. Laura-Adriana Drăgan
număr proiect:	46/2020
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal
perioada de elaborare:	mai 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

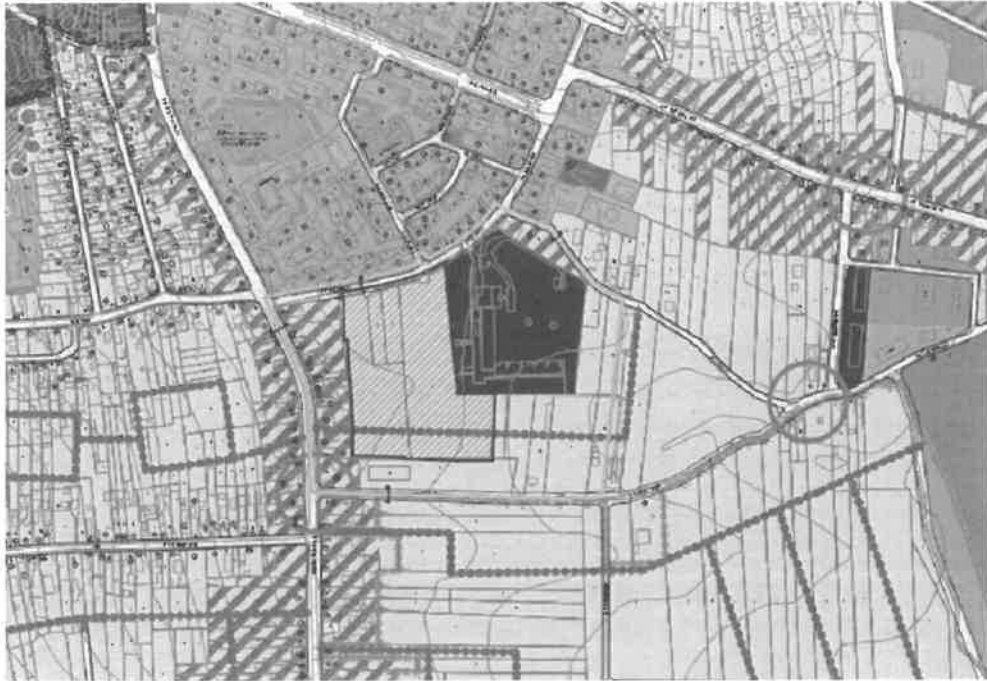
Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu nr. 180 din 18.08.2020 pentru documentația: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE", amplasat pe Strada Dragoș Vodă, nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, județul Olt, și se întocmește la solicitarea beneficiarului **Sandu Petre**.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilan, are o suprafață totală de **34 438,00 mp conform măsurători cadastrale și acte**, identificat prin teren cu nr. cad. **53384** în suprafață de 21 000,00 mp conform acte și măsurători, teren cu nr. cad. **53472** în suprafață de 13 438,00 mp cf acte și măsurători și este în proprietatea Sandu Petre conform anteacontract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2181/30.07.2020.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. beneficiarul dorește realizarea unui centru comercial, în Municipiul Caracal, Strada Dragoș-Vodă, nr. 2D și nr. 2E, jud. Olt. Acest centru comercial este compus dintr-o construcție cu destinația de hypermarket cu Rh = parter, o construcție cu destinația de galerie comercială cu Rh=P+1E, construcții anexe - container Bufet "IMBISS", post trafo, bazin rezervă incendiu, cort-spațiu de servire fast-food, padoc cărucioare-copertine, bazin de retenție, container reciclare ambalaje, panou publicitar, pilon publicitar.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață mai mare de **122 404,81 mp** conform măsurătorilor realizate pe suportul topografic și este delimitat la nord-vest de

strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.



P.U.G Municipiul Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014

• **Obiective urmărite prin PUZ**

- Reglementarea zonei studiate delimitate la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.
- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Schimbarea de destinație pentru terenul ce a generat PUZ cu nr. cad. 53472, 53384, din zona funcțională Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în I3-1 - Subzonă de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire și în T1-1- subzona transporturilor rutiere;
- Schimbarea de destinație a terenului cu nr. cad. 53471, din vecinătatea terenului ce a generat PUZ din Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în V3-1 – Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.
- Modificarea din zona studiată a zonei funcționale Li2- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în zona Li2-1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale;
- Schimbarea de destinație a terenului cu nr. cad. 57876 (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 188 din 17.12.2020 și nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 7053,00mp) din vecinătatea terenului ce a generat PUZ din IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în Lc-1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

- Modificarea zonei funcționale IS6 – subzona construcțiilor pentru sănătate (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în zona IS6-1 - subzona construcțiilor pentru sănătate, pentru terenul cu nr. cad. 57877 (teren dezmembrat conf. H.C.J. Olt nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 20042,00mp);
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de **122 404,81 mp** conform măsurătorilor realizate pe suport topografic și cuprinde atât zona necesară pentru construirea centrului comercial de **34 438,00 mp**, cât și zone de locuințe individuale, colective și servicii și un centru pentru copii cu dizabilități.

Accesul la terenul ce a generat PUZ se face prin partea nordică, din strada Dragoș-Vodă care are legătură directă cu strada General Gheorghe Magheru.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații și hotărâri de consiliu județean:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013;
- **P.U.D.** aprobat conf. H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019;
- **P.U.Z.** aprobat conf H.C.L. nr 07 din 07.07.2016;
- **P.U.Z.** în faza elaborării propunerilor preliminare, conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 03.06.2020/revizuit 14.08.2020;
- **H.C.J.** nr. 188 din 17.12.2020 cu privire la trecerea unui teren în suprafață de 7053 mp din domeniul public al județului Olt și din administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt în domeniul public al Municipiului Caracal, județul Olt;
- **H.C.J.** nr. 145 din 17.09.2020 cu privire la dezmembrarea unui imobil aflat în domeniul public al județului Olt și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt – teren cu nr. cad. **53396** dezmembrat în nr. cadastrale: **57877** (în suprafață de 20042,00mp) și **57876** (în suprafață de 7053,00mp).

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului ce s-a dezvoltat în ultimii ani. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există numeroase inserții noi de ansambluri rezidențiale, care au nevoie de dotări complementare locuințelor.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Dispersat, în intravilan există unități comerciale sau de alimentație publică însă nu există un centru comercial. Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui centru comercial modern în localitate cu spații de parcare ample.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud-estică a acestuia, cu deschidere la strada Dragoș-Vodă, la o distanță de 42 km de Corabia, 55km Craiova și 52km de Roșiorii de Vede.

Terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de **34 438,00 mp conform măsurători cadastrale și acte**, identificat prin teren cu nr. cad. **53384** în suprafață de 21 000,00 mp conform acte și măsurători, teren cu nr. cad. **53472** în suprafață de 13 438,00 mp cf acte și măsurători.

Terenul are formă neregulată, cu laturile de cca. 140,10 m (nord), 260,37 m (est), cca. 178,99 m (sud), 207,54 m (vest).

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de cca. 251,14 m lungime și 179,78 m lățime.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** strada Dragoș-Vodă;
- **EST:** Centru de copii cu dizabilități cu nr.cad. 57877, teren dezmembrat conf. H.C.J. Olt nr.145/ 17.09.2020 și în partea de sud-est: teren necadastrat (parcela 2-Ionescu Florea)
- **SUD:** teren proprietate privată cu nr. cad. 53491 și teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design & Build s.r.l.;
- **VEST:** teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design&Build s.r.l.

Terenul este liber de construcții.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Tesluiului și Oltețului, și printr-o serie de văi seci și paralele în sud, care imprimă relieful cu un aspect larg vălurit în care se întâlnesc frecvent gorgane (ridicături de pământ pietros în formă de căpiță, movilă) și mici ochiuri de apă ale iazurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Olt reprezintă o unitate geomorfologică situată în sudul țării care, teritorial, se suprapune cu suprafețele vechilor județe Old și Romanați.

Municipiul Caracal este situat în marea unitate morfologică Câmpia Română, subdiviziune a Câmpiei Olteniei, subunitatea Câmpia Romanatului. Această subunitate este reprezentată printr-un complex de câmpuri șiterase din care regăsim pe teritoriul administrativ alorașului, Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă de până la 5%, reprezentată printr-o bandă continuă pe direcția aproximativă nord – sud.

Câmpul Leu-Rotunda ocupă partea de vest a teritoriului și reprezintă interfluviul dintre Jiu și Olt, cu o configurație asimetrică, cu o lățime mai mare de la cumpăna apelor către râul Olt, Interfluviul Leu- Rotunda constituie cel mai întins pinden piemontan, Villafranchian din Câmpia Olteniei.

Câmpul prezintă un relief pseudo colinar, ușor ondulat, generat de prezența unor dune consolidate, presărat cu movile sau măguri, cu altitudini cuprinse între 130.00-140.00m. Cea mai mare altitudine este de 140.70 măsurată în Movila Liiceni localizată la limita de nord vest a teritoriului.

Văile afluate ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, ragmentând acest câmp. Versanții văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal cu terasa inferioară aparține sistemului de terase de pe partea dreaptă a râului Olt, cu un relief situat sub altitudinea de 100.00, în nord și 90.00m, în sud.Ocupă jumătatea de est a teritoriului administrativ al municipiului Caracal.

Relieful este aproximativ plan cu o pantă de cca 0.25- 0.50% spre est către râul Olt.

Terasa Hotereni sau terasa joasă apare doar pe o suprafață mică la limita de est a teritoriului administrativ a Mun. Caracal. Aceasta are o altitudine relativă de cca.15.00m.

Hidrogeologic

Oltul la aproximativ 12 km depărtare de oraș. Este unul dintre râurile mari din România. În acest sector Oltul primește pe dreapta ca afluenți râul Teslui și pârâul Gologan. Debitul mediu multianual înregistrat la Stoenesti este de circa 174 m³/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m³/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m³/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona Municipiului Caracal sunt identificate două sisteme acvifere principale:

- Acviferul freatic, cu nivel liber;
- Acviferele de medie adâncime, sub presiune, caracteristice Stratelor de Candesti si Stratelor de Fratesti.

Caracteristicile acviferelor din zonă

Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2.00$ l/s, pentru denivelari de 0.30 – 5.00 m.

Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de 4-10.00m.

Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcătuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.

Orizonturile de medie adâncime cantonate in Stratele de Fratesti sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 m. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratesti este $Q=1-5.00$ l/s.

Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orasului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de 130.00-180.00 m, având capacitatea proiectată de captare $Q = 80.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Stoenesti este amplasată în lungul DN6 Caracal-București, între localitățile Caracal și Stoenesti. Captarea, constituită din 32 puțuri forate la adâncimi de 54.00-100.00 m, poate debita $Q=75.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Redea – Deveselu este amplasată în zona de sud – est a municipiului Caracal și este constituită din 32 de puțuri care pot debita $Q=140.00$ l/s. Această captare furnizează municipiului Caracal debitul de apă potabilă de 25.00 l/s
- Captarea Chelaru – Redea este amplasată în zona de vest a localității, în prelungirea captării Redea – Deveselu. Din această captare pot fi activate 32 puturi cu debitul $Q=150.00$ l/s.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puturi forate la adâncimi de 70.00-80.00 m, care pot furniza un debit, $Q=15.00$ l/s, utilizat in cadrul unitatii;
- Captarea IPILF este formată din 14 puturi amplasate pe direcția nor-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00$ l/s utilizat pentru zonele rurale.

Meteoclimatic, zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat-continental, cu ușoare influențe submediteraneene.

Dintre factorii climatogeni, deosebit de importantă este radiația solară sub forma globală, deoarece constituie sursa energetică ce stă la baza tuturor proceselor și fenomenelor climatice.

Radiația solară totală se ridică în zonă la aproximativ 130.000 kcal/cm², în aceasta încadrându-se atât radiația solară cât și radiația difuză. Această radiație influențează pozitiv procesul de vegetație al plantelor. Energia calorică maximă se întâlnește în lunile iunie-iulie, iar cea mică în lunile ianuarie-februarie.

Stratul de zăpadă persistă peste puțin timp, albedoul solurilor negre este de 7%. Vara, cerul fiind mai senin, energia calorică ajunge la sol și are valori mai mari, în schimb cerul este mai acoperit și crește radiația difuză, scăzând cantitatea de energie solară.

În Caracal, climatul local este influențat iarna de anticicloul siberian, crivățul, uneori aduce geruri mari. Vara se întâlnește circulația ciclonului tropical african care permite pătrunderea maselor de aer cald, manifestat deseori de vânturi calde și uscate.

Factorii dinamici care influențează timpul din zona Caracal sunt reprezentați de formațiunile barice ce se deplasează deasupra țării noastre, în sud-vestul acesteia.

Temperatura medie anuală este de 11°C.

Temperatura minimă absolută este de -31°C.

Temperatura maximă absolută este de +40,5°C.

Regimul precipitațiilor este deficitar (400-500 mm), cu perioade lungi de secetă (80-100 zile) întâlnite de obicei la începutul și sfârșitul perioadei de vegetație.

Vânturile sunt influențate de relief. Valea Oltului canalizează curenții de aer pe direcțiile nord-sud. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre stepa rusă (Crivat), în est iar din sud-vest bate Austrul care are intensitatea mai mică decât Crivățul și prevestește seceta.

Geologic, sub raport tectono-structural, teritoriul județului Olt se suprapune pe cele două mari unități situate la exteriorul Carpaților: Depresiunea Getică, în nord și Platforma Moesică, în sud.

Din punct de vedere geologic, orașul Caracal aparține platformei Moesice, unde apar la zi depozite cuaternare, începând cu pleistocenul mediu.

Platforma Moesică situată la sud de aliniamentul Verguleasa – Barasti (incluzând zona de tranziție către depresiunea Getică) este formată dintr-un fundament cristalin (epi- și mezometamorfic) întâlnit în forajele de la Optasi și Slatina, la adâncimi de 2931.00m și respectiv 3150.00m.

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfice cloritoase. Cuvertura debutează cu depozite detritice atribuite Ordovicianului și eventual unei părți a Cambrianului.

Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

Ciclul Ordovician – Caronifer prezintă caracter predominant detritic, doar în Silurian și Devonianul inferior, în rest prezintă un caracter pelitic.

Din Devonianul superior până în Namurian, sedimentarea este predominant carbonatică (dolomitic calcaroasă cu nivele evaporitice), iar în restul carboniferului revine sedimentarea detritică cu episoade cabunoase pe alocuri. Grosimea depozitelor corespunzătoare acestui ciclu este variabilă.

Pleistocenul mediu – superior apare pe suprafața câmpului Leu-Rotundă și este reprezentat prin argile și argile nisipoase roșcate sau nisipuri prafoase.

Pleistocenul superior ocupă suprafața terasei Caracal și este reprezentat prin pietrișuri, bolovănișuri cu grosimea de 5.00 – 7.00m, acoperite de depozite prluviale reprezentate de pământuri coezive, uneori loessoide.

Holocenul inferior are o răspândire redusă pe teritoriul municipiului Caracal fiind prezent în cadrul terasei joase (terasa Hotarani) și este constituit din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Adâncimea de îngheț, în zonă este de 0,80-0,90 m (față de suprafața terenului) conform S.T.A.S. 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces la străzi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Strada Dragoș-Vodă, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 13,50m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 13,50m);
- Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia), arteră importantă la nivelul orașului (având un profil existent de 16,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 16,00m);
- Strada Trandafirilor, care se află la limita de sud a terenului studiat (având un profil existent de 8,60m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Primăverii, care se află la limita de est a zonei studiate (având un profil existent de 8,30m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 9,00m);

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil și pietonal; astfel, în zona studiată se află Str. Dragoș-Vodă, Str. Trandafirilor, Str. Primăverii și Str. General Gheorghe Magheru ce face legătura cu centura localității;

Teren arabil – terenul ce a generat PUZ este arabil;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul străzilor;

Zonă de locuințe individuale – se desfășoară în partea de sud a terenului ce a generat PUZ

Zonă de locuințe colective – se desfășoară în partea de nord-est a terenului ce a generat PUZ

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii - se desfășoară în partea de vest și în partea de nord-est a terenului ce a generat PUZ

Zonă de dotări de sănătate – se desfășoară în partea de est a terenului ce a generat PUZ

Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea principală propusă (centru comercial) față de cele existente deoarece în zonă există locuințe colective, locuințe individuale, comerț, servicii și un centru de copii cu dizabilități.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenul ce a generat PUZ este în proprietate privată a persoanelor fizice, drumurile din partea de nord, vest, sud, est și locuința colectivă se află în domeniul public al UAT, Centrul de Copii cu Dizabilități se află în proprietate privată a statului, iar toate celelalte terenuri se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+4E.

Fondul construit este în stare bună, locuințele existente prezentând un confort ridicat. Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. se învecinează cu dotări importante la nivelul orașului. Cea mai reprezentativă este Centrul de Copii cu Dizabilități, care se află în imediata vecinătate, în partea de est a terenului ce a generat P.U.Z. De asemenea, la 200 m de zona studiată se află Școala Gimnazială "Nicolae Titulescu" și cel mai apropiat magazin de retail, amplasat la 125m față de limita nord-estică a terenului studiat este reprezentat de LIDL. În concluzie, terenul studiat are o bună poziționare în ceea ce privește dotările publice.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, zona studiată este traversată pe Strada Dragoș-Vodă de conducta de alimentare cu apă potabilă – AZ Dn 200mm, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

Conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, avizatorul avertizează asupra faptului că în incintă mai pot exista instalații de apă/canal care nu sunt în gestiunea operatorului și pentru care nu se face responsabilă în nici un fel pentru eventuale daune ale acestor instalații în timpul lucrărilor propuse prin PUZ. În cazul existenței pe teren al unor rețele care nu au fost exemplificate în avizul de amplasament se vor sista lucrările și se vor anunța operatorii Companiei de Apă Olt- Sediul secundar Caracal pentru a se stabili soluții de deviere a acestora, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 8591/1997 și Legea 224/2015 care modifică și completează Legea nr. 241/2006.

Conform adresei transmise de către Compania de Apă Olt, nr. 1371/08.04.2021, zona studiată este traversată de o conductă colectoare Dn 300mm, care prelua volumul de apă din cele 6 puțuri din zona "Aviasan". În acest moment, puțurile și această conductă nu sunt funcționale, iar o parte din acea conductă a fost deja dezafectată.

Pe terenul ce a generat PUZ există un puț forat, dar care nu mai este funcțional din anii 1990, conform adresei transmise de către Compania de Apă Olt, nr. 1371/08.04.2021.

Pentru avizul de branșare/racordare a terenului din PUZ la rețeaua de apă de pe strada Dragoș-Vodă, beneficiarul va apela la o entitate specializată pentru întocmirea unei documentații tehnice de branșare/racordare care va fi prezentată la Compania de Apă Olt pentru avizare și aprobare.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, zona studiată este traversată pe Strada Dragoș-Vodă de conducta de canalizare – AZ Dn 400mm, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

2.7.3 Alimentarea cu energie termică

Conform situației din teren, în zona de nord, de-a lungul străzii Dragoș-Vodă există o conductă supraterană de termoficare dezafectată, care se va demola de către Primăria Caracal conform adresei nr. 3538 din 19.01.2021.

2.7.4 Alimentarea cu energie electrică

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară – Rețeaua de energie electrică – Rețeaua de telecomunicație, aferente documentației P.U.G. Municipiul Caracal, în zona limitrofă a obiectivului investiției, pe strada Dragoș – Vodă există rețea de energie electrică de joasă tensiune, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal. Distribuirea energiei electrice este asigurată de Distribuție Energie Oltenia.

Conform avizului de amplasament nr. 2500064847 din 27.01.2021 de la Distribuție Energie Oltenia, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Săpăturile din zona traseelor de cabluri, fundații de stâlpi se vor face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Centrului Operațional Exploatare CE MTJT Caracal al Distribuție Energie Oltenia S.A., cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

În cazul în care lucrările vor afecta instalațiile de distribuție a energiei electrice, se va comanda un proiect pentru devierea cablurilor subterane, reamplasarea posturilor de transformare, printr-o firma atestată A.N.R.E.. Proiectul va fi suportat financiar de către beneficiar și prezentat la faza de obținere A.C.

În zonele cu protecție LES nu se vor depozita materiale, pământ rezultat din săpături, echipamente care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Prin propunerea sensului giratoriu sunt afectați stâlpii de iluminat de pe strada Dragoș-Vodă. Soluția de relocare a stâlpilor de iluminat se va realiza în cadrul proiectului tehnic pentru construirea sensului giratoriu la faza ulterioară a documentației PUZ.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul proiectului tehnic de la faza ulterioară a documentației PUZ și va fi supusă avizării în comisia tehnică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA.

2.7.5 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 315.831.817/05.01.2021, pe Strada Dragoș – Vodă există conductă de gaz (inel) - redusă presiune – PE 250RP. Pe strada Primăverii și pe Strada Gen. Ghe. Magheru există rețea de PE110RP, iar pe Strada Trandafirilor există conductă de gaze de PE90RP. Acestea aparțin sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

Conform datelor primite, terenurile analizate nu sunt traversate de instalații de distribuție gaze naturale. În conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit NTPEE-2008 – Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017 publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/06.10.2018.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Ecosistemul Municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

- **Inundații**

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- **Alunecări de teren**

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește alunecările de teren.

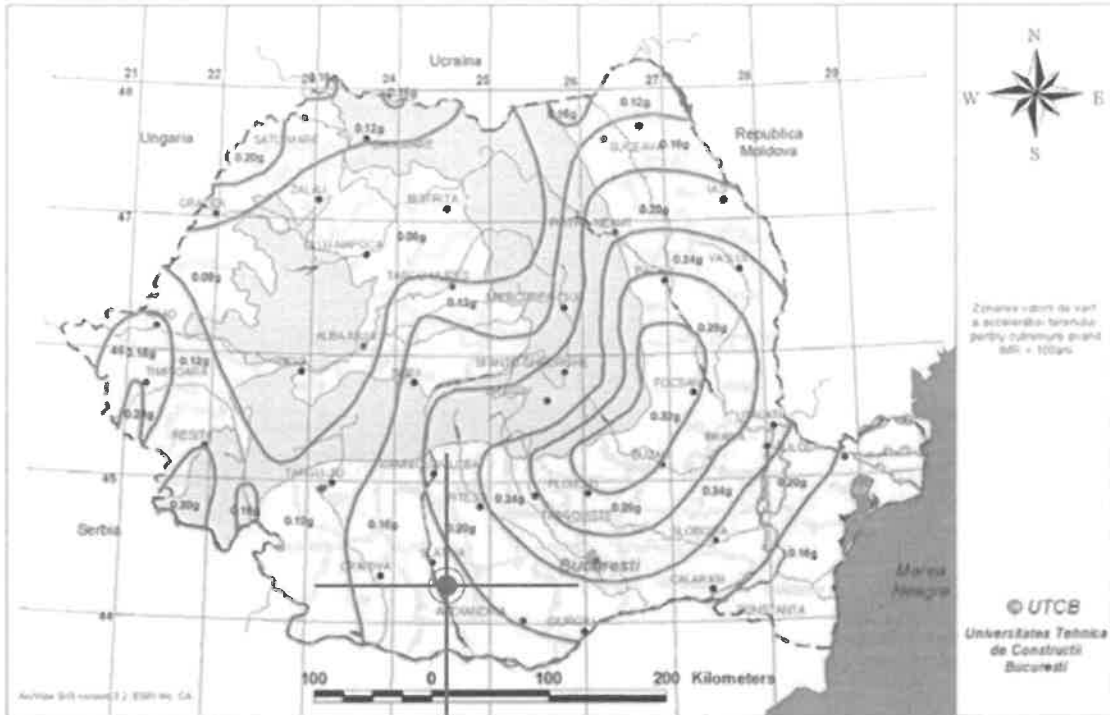
- **Zone de risc seismic**

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugerii materiale.

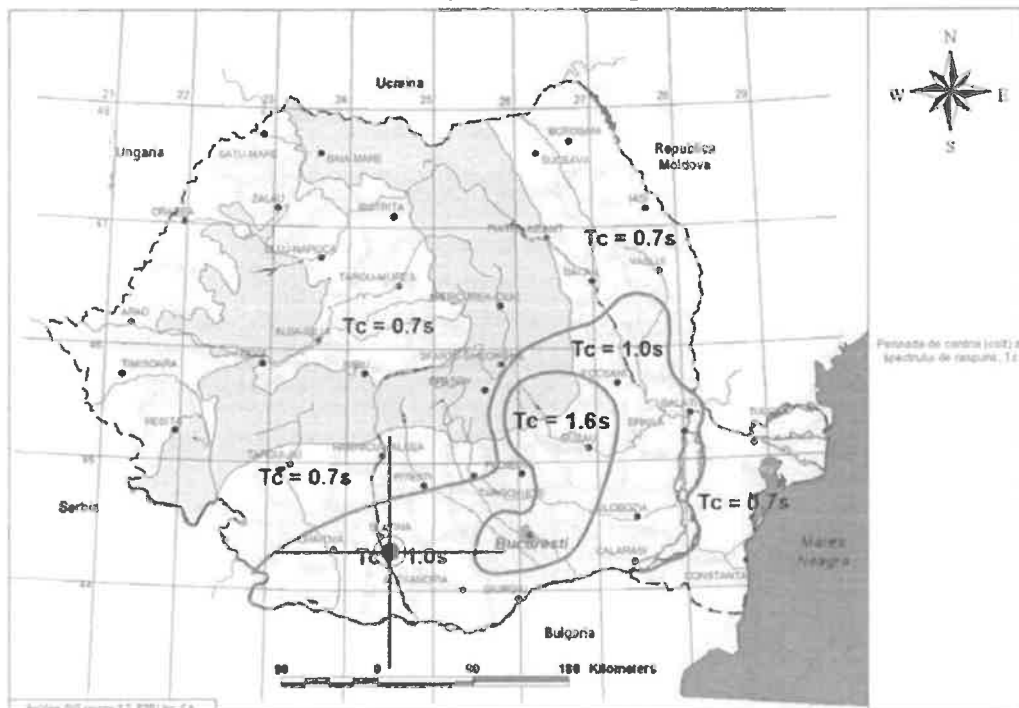
Încadrarea amplasamentului în zone de risc (cutremure), în conformitate cu Legea nr. 575/22.10.2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea aV-a – Zone de risc, zona studiată prin PUZ are intensitatea seismică (exprimată în grade MSK) de VII, aceasta fiind o intensitate minimă. (Conform Legii 575/2001).

Seismic, Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7₁ (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

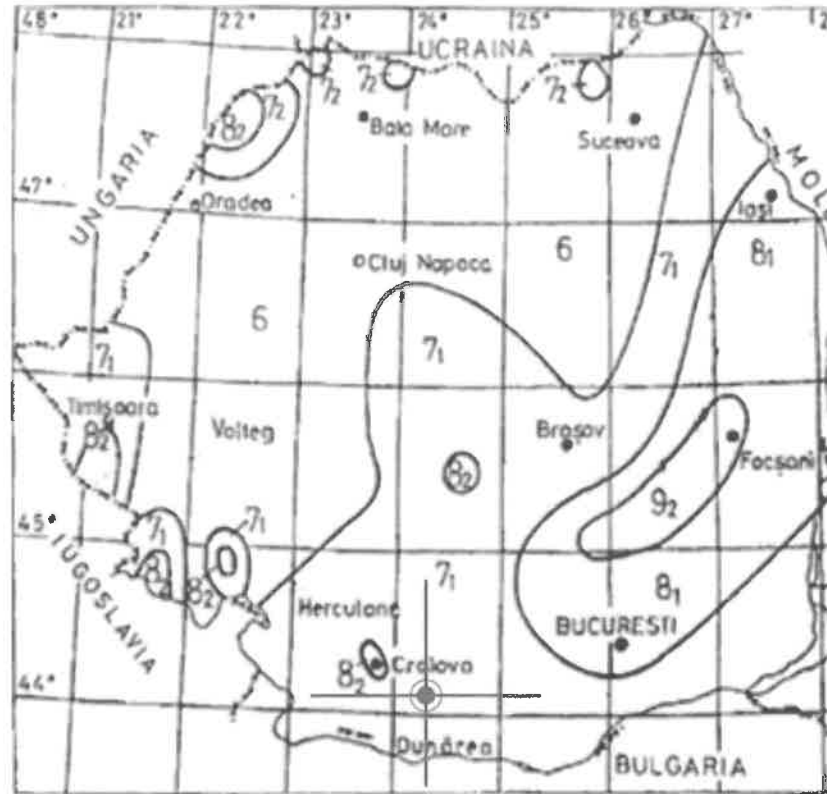
Din punct de vedere al normativului „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de (225) ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei în discuție, accelerația a_g are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c=1,0s$.



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - a_g



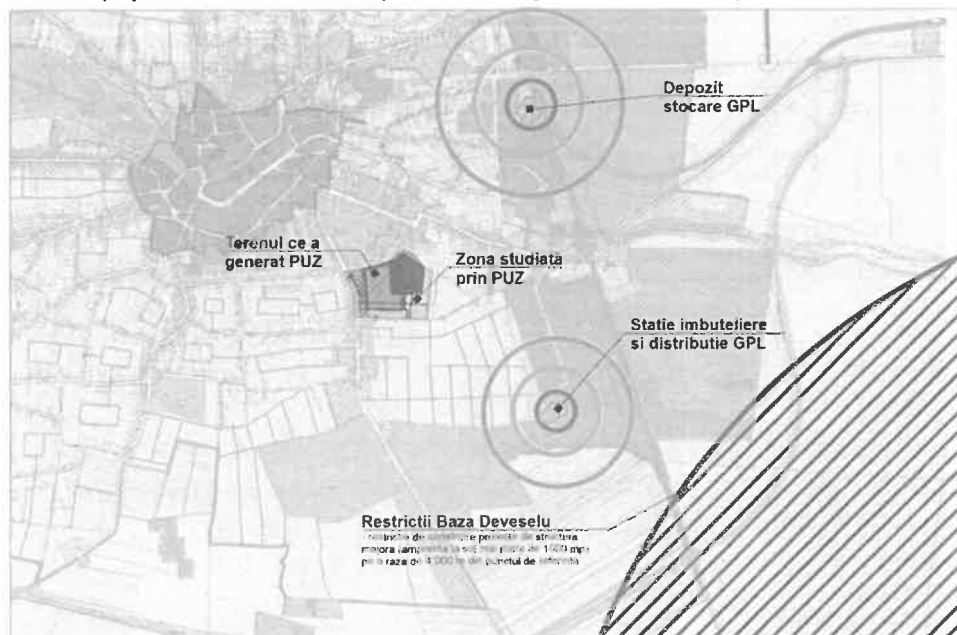
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, T_c



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică

2.8.2 Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

Teritoriul reglementat nu intră în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.



Incadrarea zonei studiate prin PUZ în relație cu amplasamentele de tip SEVESO și distanțele față de zonele de risc din cadrul amplasamentelor conf. PUG Mun Caracal si informații de la Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Primaria Mun. Caracal conf. Proces Verbal nr. 56141/04.12.2018

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește zonele cu risc natural, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

2.10 DISFUNȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

- În zona studiată a documentației PUZ există o conductă colectoare de apă Dn 300mm, care este nefuncțională. O porțiune din această conductă este deja dezafectată. Conducta de pe terenul ce a generat PUZ se propune spre demolare, la faza ulterioară documentației PUZ.

- Pe terenul ce a generat documentația PUZ există un puț forat nefuncțional din anii 1990, care se propune spre demolare, la faza ulterioară documentației PUZ.

- Conform Aviz de oportunitate nr. 05 din 25.11.2020**revizuit în 24.03.2021, imobilele ce au generat documentația PUZ sunt afectate de interdicția de construire pe traseul drumului prezumtiv, instituită prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014, iar Primăria Caracal solicită propuneri și modificări privind traseul drumului prezumtiv aflat în zona de studiu.

Această circulație propusă prin PUG este o circulație orientativă, localizată în partea de sud a terenului ce a generat P.U.Z. Conform situației din teren, **această circulație carosabilă nu a fost realizată și nici nu a fost prevăzută în alte documentații de urbanism din zona de studiu, prin urmare, în această zonă, reglementările din P.U.G. nu au produs efecte.** În zona studiată a prezentei documentații există un segment din drumul cu caracter orientativ menționat mai sus.

Propunerea unui centru comercial impune o anumită organizare în incintă și o suprafață mai mare de teren. Dacă drumul cu caracter orientativ se va prelua conform traseului din PUG ar subîmpărți terenul ce a generat PUZ în 2 subzone, astfel, incinta nu ar mai putea fi tratată ca un centru comercial compact.

Prin prezentul PUZ s-a renunțat la porțiunea de drum orientativ (propus prin PUG Caracal aprobat) cuprinsă între Str. General Gheorghe Magheru și terenul ce a generat PUZ, deoarece toate parcelele din această zonă, în momentul de față au acces la un drum public (respectiv la str. Gen. Ghe. Magheru). **Parcelele din această zonă au dimensiunile corespunzătoare din punct de vedere urbanistic și nu este necesară subîmpărțirea acestora pe viitor.** Astfel, **drumul cu caracter orientativ propus prin PUG Caracal aprobat, pe această porțiune nu se justifică.**

Pentru că se renunță la porțiunile de drum menționate anterior am propus continuarea traseului drumului în partea de sud, cu descărcare în Str. Trandafirilor, pe terenul cu nr. cad. 55396.

În concluzie se renunță la porțiunea de drum dintre Str. Gen. Ghe. Magheru până la limita de est a terenului ce a generat PUZ . Se menține acest drum care începe din Strada Primăverii, se continuă pe terenurile cu nr. cad. 50797, 50356 (conf PUG Caracal aprobat) și se propune devierea acestuia pe terenul cu nr. cad. 55396 (la limita de est a acestui teren) cu descărcare în Strada Trandafirilor.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic:

Scopul investigației geotehnice a fost acela de a identifica succesiunea stratelor litologice pe adâncime, valorile caracteristicilor fizico-mecanice ale fiecărui strat traversat de foraje și condițiile de

fundare ale viitoarei construcții comerciale, a parcării aferente și a drumurilor de acces către centrul comercial.

Lucrările geotehnice (8 foraje și determinări de laborator geotehnic) s-au efectuat în condițiile respectării S.T.A.S.-urilor și Normativelor din domeniu (STAS 1242/4-85: "Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri" și SR EN ISO 22475/2007.

Cele 5 foraje cu adâncimea de 10,00m fiecare (notate F1+F5) au fost poziționate pe amplasamentul pe care urmează să se construiască centrul comercial.

Forajele F6+F8, cu adâncimea de 6,00m fiecare, au fost executate pe zona de parcare, a drumurilor exterioare și de acces către centrul comercial, din Caracal, jud Olt. Dimensionarea lucrărilor, precum și poziționarea acestora pe teren a fost realizată împreună și de comun acord cu proiectantul general și cu beneficiarul documentației geotehnice.

Pe baza lucrărilor executate, studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale stratelor întâlnite și condițiile de fundare ale viitoarei construcții comerciale, a parcării aferente și a drumurilor de incintă și de acces către aceasta.

Conform observațiilor și cercetărilor din teren și laborator efectuate s-a constatat că în amplasamentul studiat, terenul de fundare este alcătuit dintr-un strat de sol cu grosime de până la 0,50m, urmat de un complex de roci coezive (argile, prafoase puțin active sau cu "activitate medie", la fenomenul de umflare și contracție – PUCM), un complex de roci slab-coezive (argile prafoase nisipoase active sau cu "activitate medie" la fenomenul de umflare sau contracție – PUCM), lentile de argile nisipoase și nisipuri argiloase.

Numărul investigațiilor geotehnice (foraje geotehnice) corespunde cerințelor NP 074-2014, pentru categoria geotehnică, cu risc geotehnic moderat, categorie stabilită în acest stadiu de proiectare. Conform NP 074-2014, încadrarea geotehnică a unui amplasament poate fi făcută și pe zone din lucrare. Din acest motiv se admite că, pe timpul proiectării sau execuției, încadrarea geotehnică să fie schimbată, în funcție de condițiile geotehnice întâlnite la acest moment.

Astfel, ținând cont de alcătuirea litologică și de parametri caracteristici ai stratelor interceptate, terenul din amplasament poate fi încadrat în conformitate cu NP 074-2014 ca **teren dificil de fundare**, în condițiile unei stratificări practic uniforme și orizontale.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul de echipare tehnico-edilitară

- Rețeaua de canalizare din incintă va fi în sistem separativ;
- Apele uzate menajere se vor colecta gravitațional către o stație de pompare ape uzate prevăzută cu un bazin de colectare. Apele uzate vor fi pompate în colectorul de canalizare de pe str. Dragoș Vodă.
- Apele pluviale convențional curate vor fi colectate în unul sau două bazine de retenție cu volumul însumat de minim 260 m³ de unde vor fi pompate către colectorul de canalizare de pe str. Dragoș Vodă ;
- Apele cu conținut de hidrocarburi/grăsimi vor fi tratate în prealabil evacuării lor la rețeaua publică de canalizare;
- Pentru alimentarea cu apă a prezentului obiectiv se va realiza un bransament la conducta de apă de pe str. Dragoș Vodă;

- Pentru identificarea exactă a traseului conductei de OL400mm se recomandă ca înainte de începerea lucrărilor prevăzute prin prezentul PUZ să se apeleze la o societate autorizată care deține echipamente specifice pentru aceste operații. Având în vedere faptul că nu se știe dacă această conductă este operațională sau este dezafectată, este imperativ parcurgerea etapei de identificate a traseului acesteia pentru a se putea lua decizia după caz de devieri acesteia.

Studiul de circulație

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere noi 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 planului de situație propus conf. Studiului de circulație.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul ce a generat PUZ se încadrează în Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Conf. **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, zona studiată se încadrează în zona Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, în zona T1 - Subzona transporturilor rutiere, în zona IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate, în M1 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal**:

- Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:
 - **P.O.T. max. = 30%;**
 - **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
 - **R.h. max. = P+2.**
- M1 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor:
 - **P.O.T. max. = 45%;**
 - **C.U.T. max. = 1,2mp ADC/mp teren;**
 - **H max. cornișă = 10 m;**
 - **H max. coamă = 15 m.**
- pentru parcelele destinate exclusiv locuirii(conf. Li1):
 - P.O.T.max.=35%;
 - C.U.T.max.=1,2mp ADC/mp teren
- pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS1):
 - P.O.T.max.=50%;
 - C.U.T.max.=1,0mp ADC/mp teren
- pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS2):
 - P.O.T.max.=60%;

- C.U.T.max.=2,0mp ADC/mp teren;
 - pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS3):
 - P.O.T.max.=30%;
 - C.U.T.max.=1,0mp ADC/mp teren;
 - pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS4 pentru afterschool, camine, unitati de invatamant superior):
 - P.O.T.max.=40%;
 - C.U.T.max.=1,0mp ADC/mp teren;
 - pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS5):
 - P.O.T.max.=40%;
 - C.U.T.max.=1,2mp ADC/mp teren;
 - pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor(conf.IS6):
 - P.O.T.max.=40%;
 - C.U.T.max.=2,0mp ADC/mp teren
- IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate:
 - **P.O.T. max. = 40%;**
 - **C.U.T. max. = 2,0 mp;**
 - **R.h. max. = P+4.**
 - T1 - Subzona transporturilor rutiere
 - Nu este cazul.

3.3 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE CARE AU SCHIMBAT REGLEMENTĂRILE P.U.G. APROBAT

3.3.1 P.U.Z. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 07/07.07.2016

Conform **P.U.Z. și R.L.U. în vederea realizării investiției "Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Olt, municipiul Caracal, str. Dragos Vodă, nr 2C"** aprobat prin H.C.L. nr. 07/07.07.2016, terenul din zona studiată se încadrează în Zona Locuințelor – Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice conform **P.U.Z.** aprobat prin H.C.L. nr. 07/07.07.2016, pentru zona Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 30,90%;**
- **C.U.T. max. = 1,54;**
- **R.h. max. = S+P+3-4E.**

3.4 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE CARE NU AU SCHIMBAT REGLEMENTĂRILE P.U.G. APROBAT

3.4.1 P.U.D. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 183/23.12.2019

Conform P.U.D. "**Construire locuințe mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E**" aprobat prin H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019, terenul aflat pe Str. Primăverii nr. 14 se încadrează în zona Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

Reglementările tehnice conform **P.U.D.** aprobat prin H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019, pentru zona Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 15,00%;**
- **C.U.T. max. = 0,34;**
- **R.h. max. = P+2;**
- **H max = 10 m.**

3.5 DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE

Conf. P.U.Z. aflat în faza elaborării propunerilor preliminare, conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 03.06.2020/revizuit 14.08.2020 pentru terenul aflat pe Str. Trandafirilor nr. 13 se propune încadrarea în zona Li2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice propuse conform P.U.Z. aflat în faza elaborării propunerilor preliminare, terenul pentru zona Li2c – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 36 %;**
- **C.U.T. max. = 1,08;**
- **R.h. max. = P+2E;**
- **H max = 10 m.**

3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.7.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

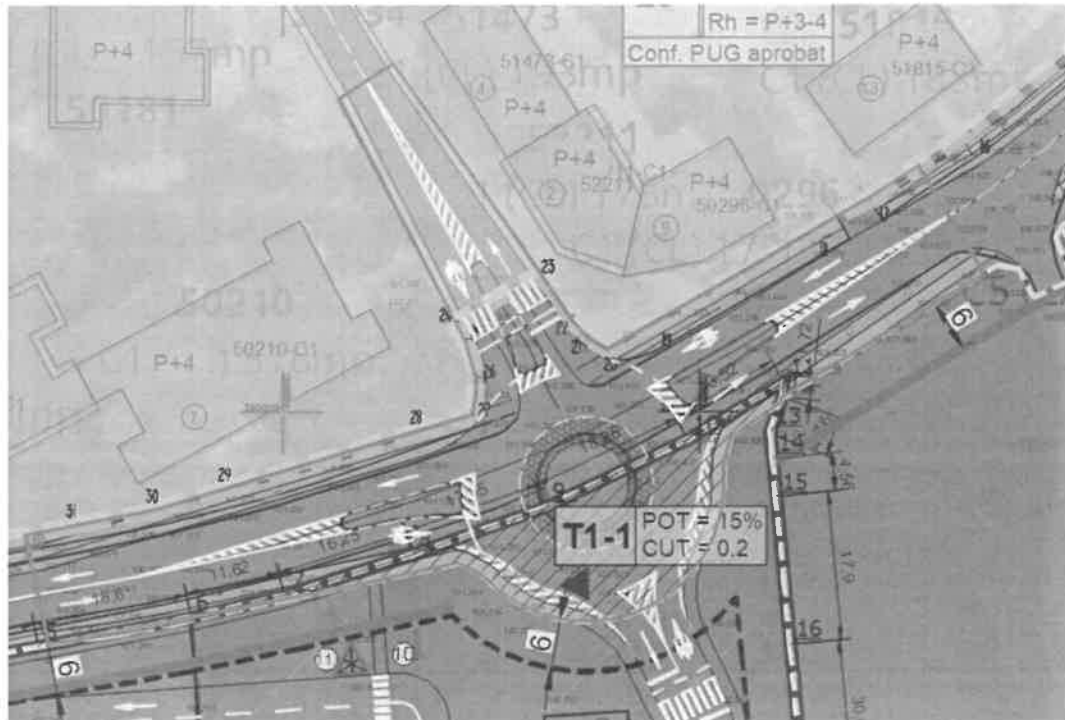
În zona terenului ce a generat P.U.Z. pentru Strada Dragoș-Vodă se propune, conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, un profil de 13,50m - 1,50 m, cu 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pistă de biciclete, 1,50m pietonal pe un sens și 1,50m pistă de biciclete, 1,50m pietonal și 1,50m spațiu verde pe celălalt sens.

Prin documentația P.U.Z. se propune extinderea profilului străzii Dragoș-Vodă de la 13,50m conf. PUG la 15,00m, prin mărirea profilului cu un spațiu pietonal de 1,50m ce se va realiza în incinta terenului ce a generat P.U.Z., de către investitorul proiectului și va fi în proprietate privată.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat PUZ se va realiza din Str. Dragoș Vodă, arteră de categoria a-III-a.

Accesul carosabil se va realiza prin:

- partea nord-vestică: acces carosabil pentru aprovizionare. Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea virării la dreapta și întoarcere spre Str. Gen. Gheorghe Magheru prin sensul giratoriu propus la intersecția dintre Str Dragoș-Vodă și Aleea Dragoș-Vodă.
- partea nord-estică: acces carosabil pentru clienți, realizat prin sensul giratoriu propus.



Zonă de amenajare sens giratoriu

Investiția sensului giratoriu (amenajarea și execuția sensului giratoriu precum și racordurile tuturor străzilor la sensul giratoriu) se va realiza de către beneficiar și ulterior investiția va fi cedată Primăriei Caracal.

Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat PUZ, va fi cedată domeniului public al UAT.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. Locurile de parcare din incinta terenului ce a generat PUZ nu vor fi restricționate cu bariere.

3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată este structurată pe următoarele funcțiuni puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- ❖ **I3-1 - Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire:** Această zonă cuprinde centrul comercial propus de pe terenul ce a generat P.U.Z.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – Centru comercial

- **P.O.T. max. propus= 50%;**
- **C.U.T. max. propus = 2;**
- **C.U.T.volumetric max. Propus = 10 mc/mp teren;**
- **RH max. propus= P+2E;**

- **Înălțimea maximă a clădirilor = +20,00 m;**
- **Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = +25,00 m;**
- ❖ **T1-1 – Subzona transporturilor rutiere:** Această zonă cuprinde sensul giratoriu propus de pe terenul ce a generat P.U.Z. din care se face accesul carosabil și pietonal pe teren .

Indicatori urbanistici propuși:

- **P.O.T. max. = 15%;**
- **C.U.T. max. = 0,2 mp;**

- ❖ **V3-1 - Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.** Această zonă se află în partea de vest a terenului ce a generat PUZ, și are scopul de protecție între drumul de andocare al centrului comercial propus și zona de locuințe și se află pe terenul cu nr. cad. 53471. Această zonă este proprietate privată și nu este deschisă publicului

Indicatori urbanistici propuși:

- nu este cazul

- ❖ **Li2-1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă se află în partea de sud și sud-est a terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri

- **P.O.T. max. propus= 36%;**
- **C.U.T. max. propus = 1,08;**

- ❖ **Lc-1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă cuprinde terenul cu nr. cad. 57876 în suprafață de 7053,00mp (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 145 din 17.09.2020 și trecut din domeniul public al județului Olt și Administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în domeniul public al Municipiului Caracal și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Caracal prin HCL Caracal nr. 77/29.07.2020 și HCJ nr. 188 din 17.12.2020, din vecinătatea terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune - locuințe colective medii cu P+3-P+4 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter

- **P.O.T. max. propus= 35%;**
- **C.U.T. max. propus pentru înălțimi de P+3-P+4 = 1,6;**

- ❖ **IS6-1 – Subzona construcțiilor pentru sănătate.** Această zonă cuprinde terenul cu nr. cad. 57877 în suprafață de 20042,00mp (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 145 din 17.09.2020), din vecinătatea terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – construcții pentru sănătate

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

- ❖ **T1 – Subzona transporturilor rutiere.** Această zonă cuprinde circulațiile rutiere din afara terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

- ❖ **M1 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.** Această zonă se află în partea de est și în partea de vest a terenului studiat.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – locuințe individuale și colective mici și servicii

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014

- ❖ **Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă cuprinde o locuință colectivă și se află în partea de est a Centrului de copii cu dizabilități.

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUZ aprobat conf HCL nr. 07. din 07.07.2016.

BILANȚUL TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	Situația EXISTENTĂ		Situația PROPUȘĂ	
	Suprafață(mp)	Procent(%)	Suprafață(mp)	Procent(%)
Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale - Teren arabil	34 438,00 mp	100%	-	-
I3-1 - Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire	-	-	33.945,07	98,57%
T1-1 – Subzona transporturilor rutiere	-	-	492,93	1,43%
Suprafață teren ce a generat PUZ	34 438,00 mp	100%	34 438,00 mp	100%
*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte fiind de 34 438,00 mp.				

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională pentru terenul ce a generat PUZ a fost trasată limita edificabilului pentru zona funcțională I3-1, respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerea față de limita laterală (în partea de est) va fi de minim 6,00 m;
- Retragerea față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 6,00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord) va fi de minim 6,00 m;
- Retragerea față de limita posterioară (în partea de sud) va fi de minim 6,00 m;

- Retragerea față de sensul giratoriu va fi de minim 6,00 m.
Pentru construcții comerciale conf. P.U.G. Mun. Caracal, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 se va asigura câte 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată comercială.
Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 368 de autovehicule.
Locurile de parcare din incinta terenului ce a generat PUZ nu vor fi restricționate cu bariere.
Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2.5m și va fi transparentă.
Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
I3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE	–	–	33.945,07	27,73%
T1-1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE <i>Se intenționează trecerea în domeniul public</i>	–	0,00%	492,93	0,40%
V3-1 - SPAȚII VERZI DIVERSE: PLANTAȚII DE ALINIAMENT, TERENURI PLANTATE PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII, SCUARURI, ETC.	–	0,00%	562,00	0,46%
Li2-1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	–	0,00%	30.934,72	25,27%
Lc-1-SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII DE P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	–	0,00%	7.053,00	5,76%
IS6-1 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	–	0,00%	20.042,00	16,37%
T1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	10.780,41	8,81%	10.780,41	8,81%
M1 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR	15.594,68	12,74%	15.594,68	12,74%
Li2 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	65.934,72	53,87%	0,00	0,00%
IS6 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	27.095,00	22,14%	0,00	0,00%
Lc - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII DE P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	3.000,00	2,45%	3.000,00	2,45%
TOTAL TEREN STUDIAT- REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.	122.404,81	100%	122.404,81	100%

*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală măsurată de 122.404,81 mp

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, cu respectarea avizelor/acordurilor obținute și a zonelor de protecție și de siguranță a infrastructurii existente;

3.9.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal cu asigurarea necesităților de presiune și debit de către beneficiar. Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere, cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), apoi deversată într-un bazin de colectare, prevăzut cu separator de ulei - decantor de nisip.

Conform Avizului de amplasament nr. 53/29.112.2020 avizat de către Compania de Apă Olt, în condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice (care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor și modernizărilor apărute în timp) beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința Compania de Apă Olt – Sediul Secundar Caracal pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

Ansamblul comercial se va racorda la rețelele publice prezente pe strada Dragoș - Vodă.

3.9.2 Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu și valorificarea energiei verzi.

3.9.3 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul rețelei publice prezente pe strada Dragoș Vodă. Proiectul de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale va fi întocmit de către o firmă de specialitate, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică propusă, soluția fiind elaborată în paralel cu documentația de autorizare a construcțiilor.

Rețeaua de canalizare din incinta complexului se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial). Se va asigura colectarea apelor pluviale în bazine de retenție de unde vor fi pompate în colectorul de canalizare. Apele cu conținut de hidrocarburi/grăsimi se vor direcționa către bazine de retenție cu separator de hidrocarburi și decantor de aluviuni, înainte de evacuarea în rețeaua publică existentă;

3.9.4 Alimentarea cu energie electrică

Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

-Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Distribuție Energie Oltenia cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică, sau de altă natură, nu se vor executa săpături în zona propusă.

-Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

-În zonele de protecție ale LEA/LES nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime

prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

-Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor apropierea instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz . Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

-Pentru alimentare cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), este necesară solicitare la Distribuție Energie Oltenia aviz tehnic de racordare.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă printr-o stație de transformare.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul proiectului tehnic de la faza ulterioară PUZ-ului și va fi supusă avizării în comisia tehnică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA.

3.9.5 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

3.10 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

Necesarul de spații verzi:

- pentru zona funcțională I3-1 – **Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire**, autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de **minim 20 %** din suprafața totală a terenului.
- Pentru zona funcțională T1-1 – **Subzona transporturilor rutiere**. Suprafețele libere neocupate cu circulației, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.
- pentru zona funcțională V3-1 – **Spații diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc** se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit. În zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante

ierboase, tufe, arbuști). În zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor.

- Pentru zona funcțională **Li2-1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale**, spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Pentru zona funcțională **Lc-1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale**, spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- pentru zona funcțională **IS6-1 – Subzona construcțiilor pentru sănătate**, spațiile verzi vor respecta condițiile conform prevederilor PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03 din 30.01.2014, astfel:
 - ✓ Pentru construcțiile de sănătate se vor asigura **minim 20%**; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu **minim 10 mp/bolnav**;
 - ✓ spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; **minim 40%** din grădina de fatada se va planta cu arbori;
 - ✓ spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
 - ✓ toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înaltime.;
- pentru zona funcțională **T1 – Subzona transporturilor rutiere**, spațiile verzi vor respecta condițiile conform prevederilor PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03 din 30.01.2014, astfel:
 - ✓ Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.
- pentru zona funcțională **M1 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**, spațiile verzi vor respecta condițiile conform prevederilor PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03 din 30.01.2014, astfel:
 - ✓ spațiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și **20%** din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică (conform articolului 2.7.2. Spații verzi din PUG aprobat prin HCL nr. 03 din 30.01.2014).
Conf. articolului 2.7.2. Spații verzi din PUG aprobat prin HCL nr. 03 din 30.01.2014 se vor respecta următoarele prevederi cu privire la procente minime de spații verzi amenajate astfel:
 - pentru construcții administrative, birouri, construcții financiar-bancare: **minim 15%**
 - pentru construcții comerciale (nu depozite comerciale): **minim 5%**;
 - pentru construcții de cult :**minim 25%**;

- *pentru sali de expozitii, reuniuni, muzee, biblioteci, cinematografe: minim 10%;*
 - *pentru celelalte categorii de constructii culturale: minim 20%;*
 - *pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, campusuri universitare: minim 20% din suprafata incintei;*
 - *pentru afterschool si institutii de invatamant superior amplasate independent (nu in campusuri): minim 15% din suprafata incintei ;*
 - *pentru sedii ale taberelor scolare: minim 25% din suprafata;*
 - *pentru spitale, camine de batrani, institutii de asistenta de specialitate si alte asemenea: aliniamente de protectie si parc organizat pentru bolnavi: minim 15 mp/pacient dar nu mai puțin de 20% din suprafata incintei;*
 - *pentru crese, leagan de copii: minim 15 mp/copil dar nu mai puțin de 20% din suprafata incintei;*
 - *pentru alte categorii de constructii pentru sanatate: minim 15% din suprafata incintei daca prevederile la nivelul zonelor si UTR-urilor nu prevad mai mult;*
 - *pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane: minim 30% din suprafata incintei;*
 - *pentru sali de sport de intretinere, popicarii si alte asemenea: minim 15% din suprafata incintei;*
 - *pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement: minim 25% din suprafata incintei;*
 - *pentru toate celelalte categorii de constructii de turism: minim 25% din suprafata incintei;*
 - *pentru locuintele individuale pentru locuinte de tip urban:*
 - *in zonele intravilanul traditional al orasului: minim 25% din suprafata incintei;*
 - *in zonele de extindere/parcelare/restructurare: minim 30% din suprafata incintei*
 - *in ansamblurile de locuinte colective existente: minim 20% din suprafata;*
 - *in cazul insertiilor noi de locuinte colective: minim 25% din suprafata incintei*
 - *pentru constructii industriale si de depozitare: minim de 20% spatii verzi din suprafata incintei;*
 - *pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii: pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.*
- **pentru zona funcțională Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, spațiile verzi vor respecta condițiile conform prevederilor P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 07 din 07.07.2016, astfel:**
- ✓ *spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;*
 - ✓ *Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.*
 - ✓ *Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.*

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.11.1 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al U.A.T Caracal;
- terenuri aparținând domeniului public al județului Olt.

3.11.2 DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Din punct de vedere al circulației terenurilor, se propune ca suprafața de 492,93 mp aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat PUZ, să fie cedată domeniului public al UAT.

3.12 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, creându-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui semnificativ la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua serviciile și dotările necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în extremitatea sud-estică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuri de muncă, contribuind considerabil la economia orașului.

3.13 CATEGORII DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii. Prețul investiției estimat este de 12.000.000 euro.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicați.

Termenul estimativ de realizare a investiției este 2022, etapa PUZ urmând a se finaliza în anul 2021, iar autorizația de construire și execuția în perioada 2021-2022.

4 CONCLUZII

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unor intersecții importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții urmărește integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii și locuire cu un regim de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 11 mai 2021



Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana DRĂGAN

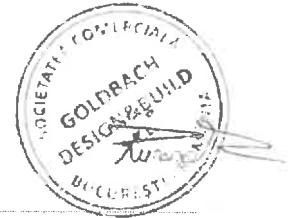
Întocmit, urb. Rucsandra Mihaela IVAN

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.180/18.08.2020:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE
COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE" STR. DRAGOȘ
VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDEȚUL OLT**

beneficiar:	Sandu Petre	
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.	
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN	
număr proiect:	46/2020	
adresa:	Str. Dragoș-Vodă, nr.2D și nr.2E, Mun. Caracal jud. Olt	
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal	revizia: 0
perioada de elaborare:	mai 2021	



Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE	4
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	4
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE	5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA.....	5
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA	5
INTERESULUI PUBLIC.....	5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	6
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI	6
PIETONALE	6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	7
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU	7
CONSTRUCȚII.....	7
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	8
partea iv – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	8
3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERT ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE.....	9
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	9
Articolul 1. – Utilizări admise.....	9
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	10
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	10
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	10
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	10
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	11
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	11
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	11
Articolul 8. – Circulații și accese.....	12
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	12
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	12
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	13
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	13

Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	14
Articolul 14. – Împrejurimi.....	14
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	14
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	14
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	14
T1-1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.....	14
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
Articolul 1. – Utilizări admise.....	14
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	15
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	15
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	15
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)	15
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	15
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	15
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	15
Articolul 8. – Circulații și accese.....	15
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	16
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	16
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	16
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	16
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	16
Articolul 14. – Împrejurimi.....	16
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	17
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	17
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	17
V3-1 – spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.	17
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	17
Articolul 1. – Utilizări admise.....	17
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	17
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	17
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	17
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	17
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	17
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	17
Articolul 8. – Circulații și accese.....	17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	18

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	18
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	18
Articolul 14. – Împrejmuri.....	18
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	18
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	18
L12-1- SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	18
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	18
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT).....	19
Articolul 16. – Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)	19
Lc-1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	19
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	19
Articolul 1. – Utilizări admise.....	19
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări.....	19
Articolul 3. – Utilizări interzise.....	20
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	20
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	20
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament	20
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	20
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	21
Articolul 8. – Circulații și accese.....	21
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor.....	21
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	21
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor	21
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară	21
Articolul 13. – Spații libere și plantate.....	22
Articolul 14. – Împrejmuri.....	22
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	22
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	22
S6-1 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	22
T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	22
M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR	23
Lc – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	23

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „Elaborare plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției “Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe” str. Dragoș Vodă nr.2D și nr.2E, Municipiul Caracal, județul Olt.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.
- 1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **122 404,81 mp**.
Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **34 438,00 mp**.
Zona studiată - reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al orașului Hațeg;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza avizului de oportunitate nr. 05 din 25.11.2020** revizuit 24.03.2021 emis de Primăria Municipiului Caracal.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilanul orașului Caracal în suprafață de **122 404,81 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „Elaborare plan urbanistic zonal (P.U.Z.) și regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției “Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe” str. Dragoș Vodă nr.2D și nr.2E, Municipiul Caracal, județul Olt, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea

aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct.2.3.3.2. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire
 - Condițiile de cod civil
 - Condițiile de însorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale.

CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii. În cazul PUZ de parcelare/ reparcelare sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa accesul din drumuri (private) de utilitate private deschise circulației publice (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate)
- 7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de

- transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
 - 7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
 - 7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;
 - 7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face bransarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face bransarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- 8.5. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- 9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejurimile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejurimile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejurimile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2,50 m;

- porțițele împrejmirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmirii.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de 21.000,00 mp, respectiv 13 438,00 mp, însumând o suprafață totală de **34. 438,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **122.404,81 mp** și este delimitată la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada General Gheorghe Magheru.

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I3-1 - subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire;**
- **T1-1 - subzona transporturilor rutiere;**
- **V3-1 - spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc;**
- **Li2-1 – subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- **Lc-1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;**
- **IS6-1 - subzona construcțiilor pentru sănătate;**
- **T1 - subzona transporturilor rutiere;**
- **M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor;**
- **Lc - subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 05/ 25.11.2020**/revizuit 24.03.2021 – terenul aflat pe Strada Dragos-Vodă, nr. 2D și 2E, nr. cad. 53384, 53472, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 34.438,00 mp, se află în intravilanul orașului Caracal.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. În zona studiată reglementată se află terenuri aparținând domeniului public al orașului Caracal, terenuri aparținând domeniului public al județului Olt și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea de sud-est a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire colectivă, individuală, zone cu construcții pentru sănătate, zone mixte și servicii.

3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- comerț și servicii cu rază mare de servire și vizitare periodică sau rară (supermagazin/ hypermagazin/ hypermarket, showroom, service auto, depozit materiale de construcții, etc.);
- spații și galerii comerciale;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
 - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
 - container reciclare ambalaje;
 - post trafo;
 - bazin rezervă incendiu;
 - bazin de retenție, stație de pompe;
 - padoc cărucioare - copertină cărucioare;
 - amenajări exterioare incintă:
 - platforme parcare;
 - spații verzi;
 - drumuri;
 - trotuare;
- accese:
 - rutiere – clienți și aprovizionare;
 - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- rețele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentație publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile și pietonale;

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii și mici;
- producția de energie neconvențională;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering);
- locuințe de serviciu.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zona seismică;
- (2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesele carosabile și pietonale necesare;
- (3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
- (4) în zona sudică expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații și cu respectarea zonei de restricție de construire pentru proiecte de structură majoră (amprenta la sol mai mare de 1000mp);
- (5) centre de colectare și dezmembrare – cu condiția să nu fie amplasate la drumuri clasificate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
- (2) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- (4) localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- (5) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente;
- (6) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile

- necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de 3.000mp și un front minim de 30,00metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate pot fi utilizate numai pentru activități conexe.
 - (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
 - (4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- (2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m față de limita proprietății de nord.
- (3) În zona sensului giratoriu, amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face tot cu o retragere de min. 6,00 m față de noua limită de proprietate conf. planșei – “U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională”.
- (4) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (5) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.
- (6) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, elemente publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- (7) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- (2) Clădirile se vor retrace față de limitele laterale astfel: min 6,00 m față de limita laterală de est, min 6,00 m față de limita laterală de vest și min 6,00 m față de limita laterală de sud conform planșei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- (3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 metri.
- (4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.
- (5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
- (2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- (6) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceeași parcelă, va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de

Însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- (3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- (4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- (6) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- (7) Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei orașului Caracal. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

Parcela va avea asigurat, în mod direct din Str. Dragoș Vodă, cel puțin un acces carosabil intrare – ieșire de minim 7.00 lățime pentru vizitatori/clienti și un acces carosabil intrare-ieșire pentru aprovizionare și de serviciu, separat de accesul vizitatorilor/clientilor. Circulațiile în incintă se vor asigura prin intermediul drumurilor (private) de utilitate privată, deschise circulației publice de regulă nediscriminatoriu.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă.
- (2) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 75 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construita desfasurata;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unitati comerciale de peste intre 400 si 2000 mp suprafața construita desfasurata.
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurata a construcției pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construita desfasurata
- (3) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafața construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).
- (4) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+2, maxim 20,00 m.

(2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice;
- (4) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (5) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- (6) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- (7) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru măginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.
- (3) Apele meteorice colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi direcționate spre un bazin de retenție cu separator de hidrocarburi, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi deversate în rețeaua existentă.
- (4) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-o stație de transformare a energiei electrice.
- (5) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face prin centrale electrice și radiatoare.
- (6) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.
- (7) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Caracal.
- (8) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- (9) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.
- (10) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
- (11) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- (12) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 20 % din suprafața totală a terenului.
- (2) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (5) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- (6) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max = 50%
- (2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max = 2 mp ADC/ mp teren
- (2) C.U.T.v. max = 10 mc/mp teren

F1-1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulație pietonală și carosabilă;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- parcaje;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- piste de biciclete;
- fâșii plantate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- (2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)

- (1) conform studiilor de specialitate;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) conform reglementărilor din UTR adiacent;

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) conform studiilor de specialitate;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) conform studiilor de specialitate;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Investiția sensului giratoriu (amenajarea și execuția sensului giratoriu precum și racordurile tuturor străzilor la sensul giratoriu) se vor realiza de către beneficiar și ulterior investiția va fi cedată Primăriei Caracal.
- (4) Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat P.U.Z., va fi cedată

domeniului public al U.A.T. Caracal.

- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) și a sensurilor giratorii intră în sarcina Primăriei Orașului Caracal.
- (6) Investiția privind amenajarea și execuția lucrărilor pentru sensul giratoriu propus – circulații carosabile, pietonale și desinate cicliștilor, refugii și treceri de pietoni, racordurile străzilor existente la sensul giratoriu, relocarea stâlpilor de iluminat – se vor realiza prin grija și cheltuiala beneficiarului, cu respectarea legislației și normelor/reglementărilor tehnice specifice, terenul aferent sensului giratoriu proprietate privată a inițiatorului PUZ – fiind cedat domeniului public al U.A.T. Caracal ulterior realizării investiției.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 15%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 0,2

V3-1 – SPAȚII VERZI DIVERSE: PLANTAȚII DE ALINIAMENT, TERENURI PLANTATE PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII, SCUARURI, ETC.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații verzi amenajate;
- spații verzi de protecție;
- alei;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) amplasarea de mobilier urban este permisă numai în zone în care nu este expres interzis de normele de protecție;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(2) conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Nu este cazul.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate;
- (2) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- (3) Împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- (4) Împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
- (5) Porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) Nu este cazul.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) Nu este cazul.

Liz-1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, mai puțin articolele 6, 15, 16 care se modifică astfel:

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- (2) Amplasarea față de limitele laterale poate fi:

- a. Amplasarea tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură
 - b. Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax., dar min. 3,00m pentru locuințe/min. 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni față de limita terenului
- (3) Retragera față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar min. 5,00m
- (4) Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare/restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

(1) POT maxim = 36%

Articolul 16. – Procent maxim de utilizare a terenului (CUT)

(1) CUT maxim = 1,08.

LC-1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuințe colective cu P+3-P+4 niveluri;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații pentru sport și recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare
- (2) se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și

nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate

- (3) lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- (4) se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii, permise în zonă.
- (5) inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- (2) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- (3) curățătorii chimice;
- (4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- (5) depozitari de materiale refolosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (10) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- (11) anexe gospodărești
- (12) orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) suprafața minimă a parcelei este de 3000 mp;
- (2) clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- (2) retragerea față de limita laterală va fi la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică distanța se majorează la 5.00 metri;

- (3) distanța între noua clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesită lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m;
- (4) Distanțele prevăzute la prezentul articol pot fi reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesită iluminat natural;

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală, fiind necesar în acest caz studiu de însorire.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) se va asigura pentru parcelă minim un acces carosabil din circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe construcții prin drum privat, accesul pentru riverani și servicii curente sau ocazionale va avea minim 5 m lățime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- (2) pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare va fi de cel puțin jumătate din numărul unităților locative în regim de închiriere pentru tineri.
- (3) în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) înălțimea maximă admisibilă la cornișă 16,00 metri (P+4);
- (2) se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- (3) înălțimea la coamă va depăși cu maxim 5,0 m înălțimea maximă la streșină

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- (2) clădirile noi se vor realiza astfel încât aspectul sau exterior să nu contravină funcțiunii acesteia, să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- (3) se va asigura un sistem de colectare a deeurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deeurilor;
- (4) este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

- (1) spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;
- (2) terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (3) se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Se vor realiza imprejmuiri, transparente, de maxim 1,80 m inaltime si/sau imprejmuiri cu gard viu.
- (2) Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Către limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,50.
- (4) Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 35%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+3-4 = 1,6 mp ADC/mp teren.

IS6-1 – SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE

Se vor prelua reglementările subzonei funcționale IS6 conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se vor prelua reglementările subzonei funcționale T1 conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014. cu următoarea completare:

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Investiția privind amenajarea și execuția lucrărilor pentru sensul giratoriu propus – circulații carosabile, pietonale și desinate cicliștilor, refugii și treceri de pietoni, racordurile străzilor existente la sensul giratoriu, relocarea stâlpilor de iluminat – se vor realiza prin grija și cheltuiala beneficiarului, cu respectarea legislației și normelor/reglementărilor tehnice specifice, terenul aferent sensului giratoriu proprietate privată a inițiatorului PUZ – fiind cedat domeniului public al U.A.T. Caracal ulterior realizării investiției.

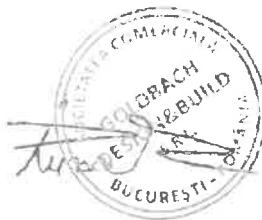
M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR

Se vor prelua reglementările subzonei funcționale M1 conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

Lc – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Se vor prelua reglementările subzonei funcționale Lc conform PUZ aprobat conf HCL nr. 07. din 07.07.2016.

luni, 10 mai 2021



Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana DRĂGAN

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"



U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

- Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 53472, 53384)
- Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z. - teren reglementat



Client:	SANDU PETRE
Proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"
Amplasament:	Municipiul Caracal, str. Dragoș Vodă nr.2D și nr. 2E, jud. Olt
proiectant general / specialitatea arhitecturii:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD <small> JUDEȚUL OLT / NR. CAD. 53472 / 53384 RO03 BA00 0000 0035 7384 5001 - JUDEȚUL OLT Str. Memorului nr. 2-4, Caracal, J. Olt, România office@goldbach.ro </small>	
Încadrare în zonă	05.2021
scara:	1:2000
proiectant:	arh.urb. Laura - Adriana DRĂGAN
revisat:	arh.urb. Laura - Adriana DRĂGAN
desenat:	urb. Ruscandra Mihaela IVAN
verificat:	arh. miReea SAVA
cod proiect: Nr. proiect:	46
scara: tip planșă:	PUZ
scara: tip planșă:	U
scara: tip planșă:	0
scara: tip planșă:	MPL
scara: tip planșă:	U01
scara: tip planșă:	a



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"



Subzonă funcțională-T1
INDICĂTORI URBANISTICI
 conf. P.U.G. CARACAL,
 aprobat prin H.C.L. nr.
 03/30.01.2014
 POT max = 50%, conf.
 studiilor de specialitate
 CUT max = 1,0 mp. conf.
 studiilor de specialitate

Subzonă funcțională-IS6
INDICĂTORI URBANISTICI
 conf. P.U.G. CARACAL,
 aprobat prin H.C.L. nr.
 03/30.01.2014
 POT max = 40%
 CUT max = 2,0 mp
 R.h. max. = P+4

Subzonă funcțională-M1
INDICĂTORI URBANISTICI
 conf. P.U.G. CARACAL,
 aprobat prin H.C.L. nr.
 03/30.01.2014
 POT max = 45%
 CUT max = 1,2 mp
 H max. cornișă = 10 m
 H max. coamă = 15 m.

Subzonă funcțională-LI2
INDICĂTORI URBANISTICI
 conf. P.U.G. CARACAL,
 aprobat prin H.C.L. nr.
 03/30.01.2014
 POT max = 30%
 CUT max = 0,9 mp
 R.h. max. = P+2

U02 ÎNCADRARE ÎN P.U.G. CARACAL



- ### LEGENDĂ
- Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 53472, 53384)
 - Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z. - teren reglementat
 - Circulații cu caracter orientativ propuse
 - LI2- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
 - M1- Subzona mixtă destinație locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
 - IS6 - Subzona construită pentru sănătate
 - T1 - Subzona transportatorilor rutiere

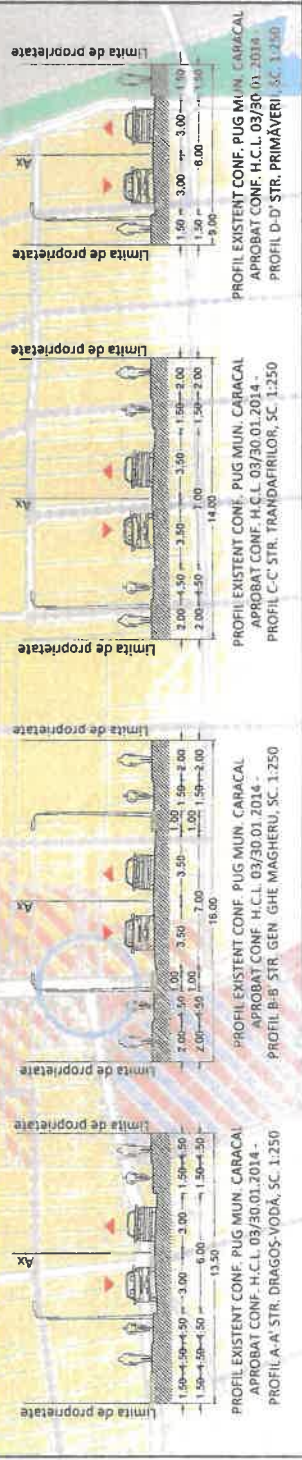
Client: **SANDU PETRE**
 Proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"**

Amplasament: **Municipiul Caracal, str. Dragoș Vodă nr.2D și nr. 2E, jud.Olt**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
 RO33 BACH 0000 0015 7368 5004 - UniCredit Bank
 Intr. Murnurului nr. 2-4, Camera 1, Etaj 3, Ap.3B,
 Sector 1, București
 office@golbach.ro

data: **05.2021**
 scară: **1:5000**

funcție	nume	semnatura:
arh.proiect:	arh.urb.Laura - Adriana DRĂGAN	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana DRĂGAN	
proiectat/ desenat:	urb.Rucсандra Mihaela IVAN	
verificat:	arh. miReea SAVA	



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"

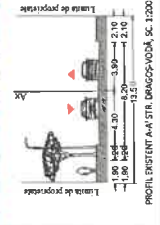
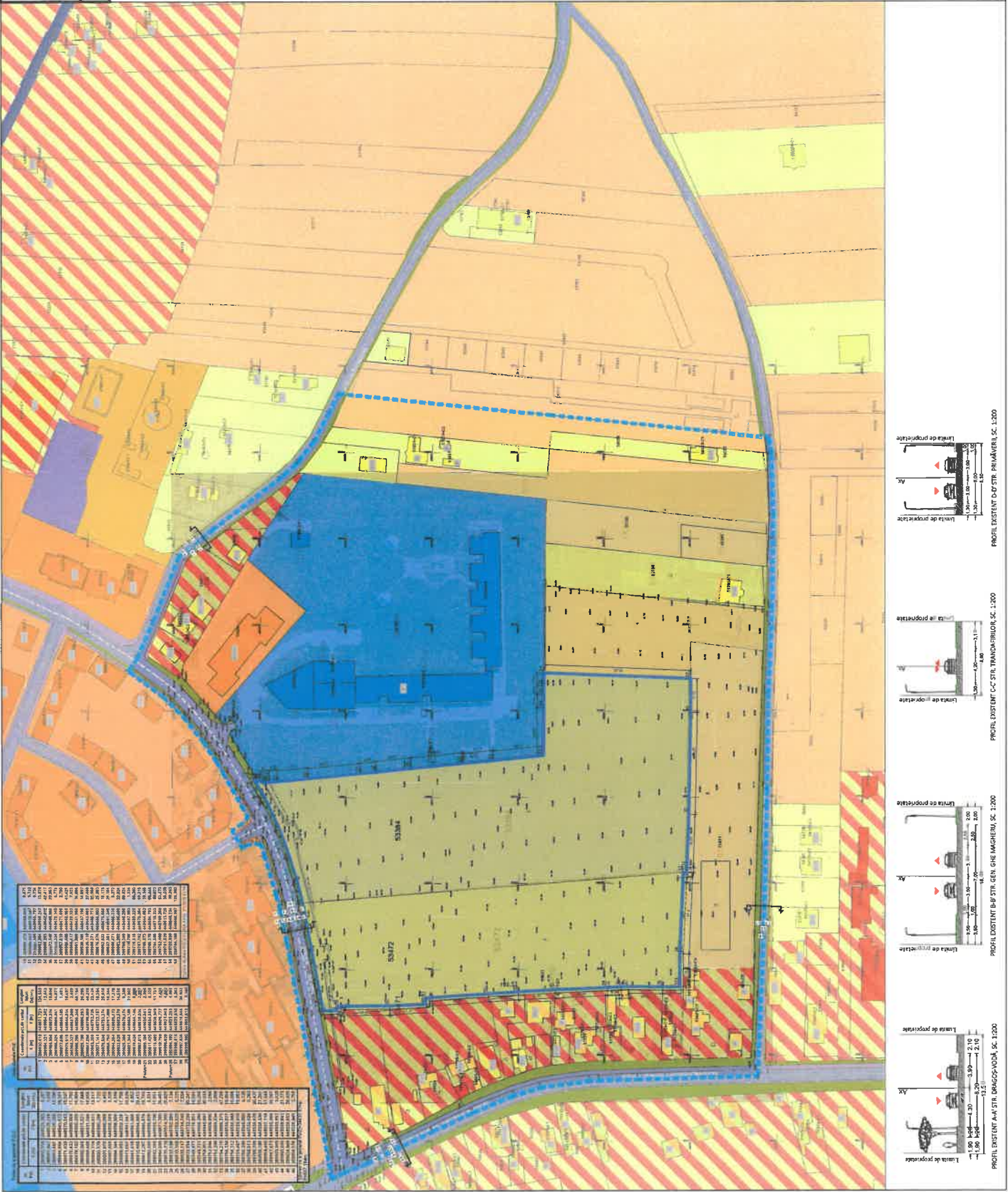


U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM TEREN

LEGENDA

- Linie de proprietate
 Linie de proprietate a terenului
 Linie de proprietate a terenului
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
 Teren apă
 Teren liber de construcții
 Zone de locuințe individuale
 Zone de locuințe colective
 Zone mixte de locuințe, comerț/servicii
 Zone de activități comerciale
 Zone de activități industriale
 Zone de activități culturale
 Zone de activități legate de cultură
 Circulație carosabilă
 Circulație pietonală
 Spații verzi

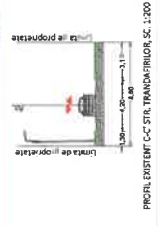
Lot	Suprafață	Destinație	Proprietar
1	1.234,56	Locuințe individuale	...
2	2.345,67	Locuințe colective	...
3	3.456,78	Activități comerciale	...
4	4.567,89	Activități industriale	...
5	5.678,90	Activități culturale	...
6	6.789,01	Activități legate de cultură	...
7	7.890,12	Activități agricole	...
8	8.901,23	Activități de servicii	...
9	9.012,34	Activități de servicii	...
10	10.123,45	Activități de servicii	...
11	11.234,56	Activități de servicii	...
12	12.345,67	Activități de servicii	...
13	13.456,78	Activități de servicii	...
14	14.567,89	Activități de servicii	...
15	15.678,90	Activități de servicii	...
16	16.789,01	Activități de servicii	...
17	17.890,12	Activități de servicii	...
18	18.901,23	Activități de servicii	...
19	19.012,34	Activități de servicii	...
20	20.123,45	Activități de servicii	...
21	21.234,56	Activități de servicii	...
22	22.345,67	Activități de servicii	...
23	23.456,78	Activități de servicii	...
24	24.567,89	Activități de servicii	...
25	25.678,90	Activități de servicii	...
26	26.789,01	Activități de servicii	...
27	27.890,12	Activități de servicii	...
28	28.901,23	Activități de servicii	...
29	29.012,34	Activități de servicii	...
30	30.123,45	Activități de servicii	...
31	31.234,56	Activități de servicii	...
32	32.345,67	Activități de servicii	...
33	33.456,78	Activități de servicii	...
34	34.567,89	Activități de servicii	...
35	35.678,90	Activități de servicii	...
36	36.789,01	Activități de servicii	...
37	37.890,12	Activități de servicii	...
38	38.901,23	Activități de servicii	...
39	39.012,34	Activități de servicii	...
40	40.123,45	Activități de servicii	...
41	41.234,56	Activități de servicii	...
42	42.345,67	Activități de servicii	...
43	43.456,78	Activități de servicii	...
44	44.567,89	Activități de servicii	...
45	45.678,90	Activități de servicii	...
46	46.789,01	Activități de servicii	...
47	47.890,12	Activități de servicii	...
48	48.901,23	Activități de servicii	...
49	49.012,34	Activități de servicii	...
50	50.123,45	Activități de servicii	...
51	51.234,56	Activități de servicii	...
52	52.345,67	Activități de servicii	...
53	53.456,78	Activități de servicii	...
54	54.567,89	Activități de servicii	...
55	55.678,90	Activități de servicii	...
56	56.789,01	Activități de servicii	...
57	57.890,12	Activități de servicii	...
58	58.901,23	Activități de servicii	...
59	59.012,34	Activități de servicii	...
60	60.123,45	Activități de servicii	...
61	61.234,56	Activități de servicii	...
62	62.345,67	Activități de servicii	...
63	63.456,78	Activități de servicii	...
64	64.567,89	Activități de servicii	...
65	65.678,90	Activități de servicii	...
66	66.789,01	Activități de servicii	...
67	67.890,12	Activități de servicii	...
68	68.901,23	Activități de servicii	...
69	69.012,34	Activități de servicii	...
70	70.123,45	Activități de servicii	...
71	71.234,56	Activități de servicii	...
72	72.345,67	Activități de servicii	...
73	73.456,78	Activități de servicii	...
74	74.567,89	Activități de servicii	...
75	75.678,90	Activități de servicii	...
76	76.789,01	Activități de servicii	...
77	77.890,12	Activități de servicii	...
78	78.901,23	Activități de servicii	...
79	79.012,34	Activități de servicii	...
80	80.123,45	Activități de servicii	...
81	81.234,56	Activități de servicii	...
82	82.345,67	Activități de servicii	...
83	83.456,78	Activități de servicii	...
84	84.567,89	Activități de servicii	...
85	85.678,90	Activități de servicii	...
86	86.789,01	Activități de servicii	...
87	87.890,12	Activități de servicii	...
88	88.901,23	Activități de servicii	...
89	89.012,34	Activități de servicii	...
90	90.123,45	Activități de servicii	...
91	91.234,56	Activități de servicii	...
92	92.345,67	Activități de servicii	...
93	93.456,78	Activități de servicii	...
94	94.567,89	Activități de servicii	...
95	95.678,90	Activități de servicii	...
96	96.789,01	Activități de servicii	...
97	97.890,12	Activități de servicii	...
98	98.901,23	Activități de servicii	...
99	99.012,34	Activități de servicii	...
100	100.123,45	Activități de servicii	...



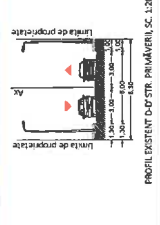
PROFIL EXISTENT A-A STR. DRĂGĂȘ-POD, SC. 1:200



PROFIL EXISTENT B-B STR. GEN. GHE. MĂGHIERU, SC. 1:200



PROFIL EXISTENT C-C STR. TRANDĂVĂRIȘOR, SC. 1:200



PROFIL EXISTENT D-D STR. PRUMĂVENI, SC. 1:200

SANDU PETRE
 PROIECTANT
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"

Investitor: Municipiul Cănești, Str. Drăgoș 100
 nr. 279 nr. 25, Județul...

PROIECTANT: GOLDRACH Design & Build S.R.L.
 Str. Ștefan cel Mare nr. 100, județul...

SITUAȚIA EXISTENTĂ CONFORM TEREN

06.2021

46 PUZ U O IMPL U1 a

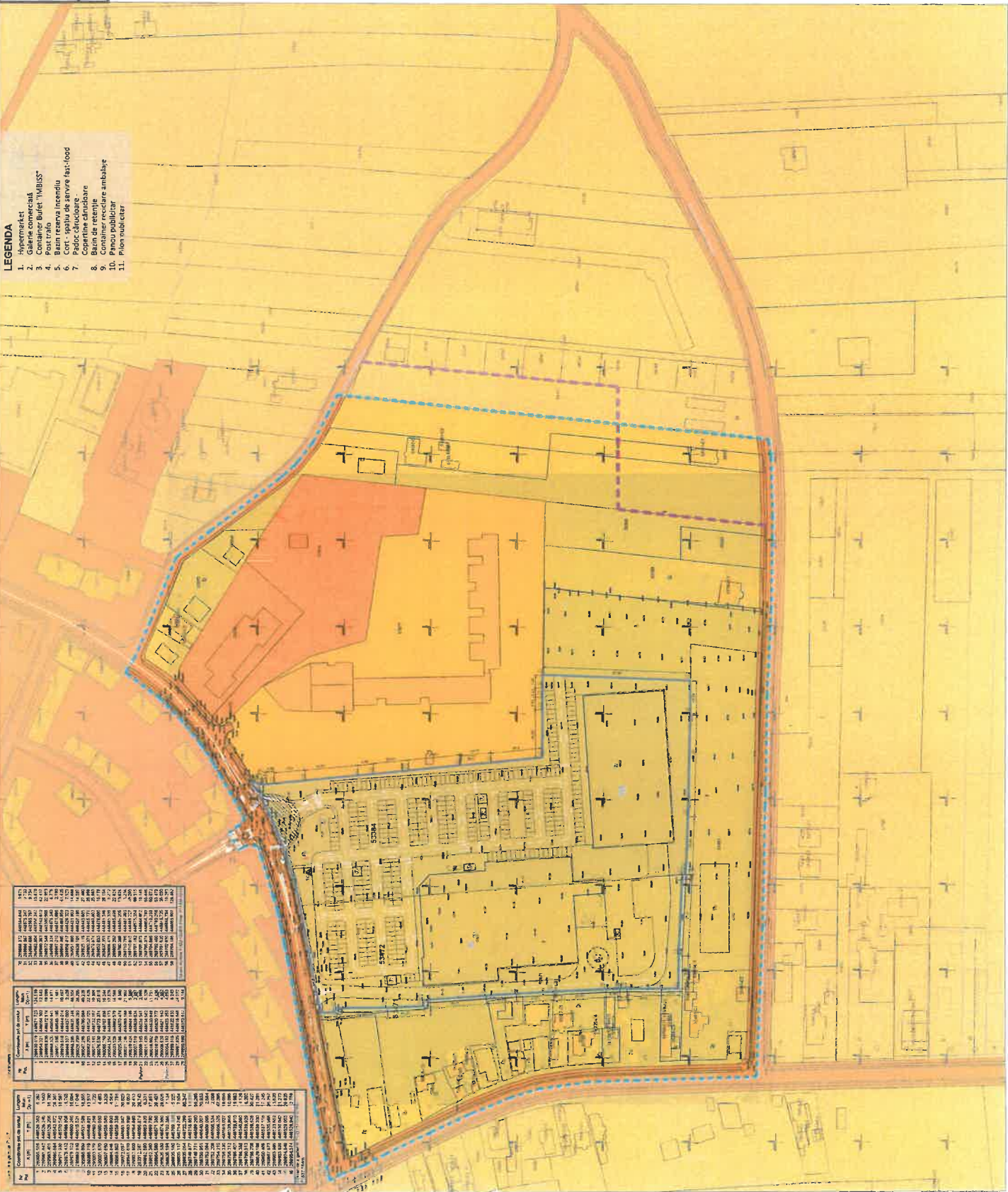
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE".

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITE**
 - Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 53472, 53384)
 - Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z. - teren reglementat
 - Limită de proprietate a terenului
- TIPIURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
 - DOMENIUL PUBLIC
 - Terenuri în domeniul public al U.A.7, Canalul
 - Terenuri în domeniul public al județului OT
 - PROPRIETATE PRIVATĂ
 - Terenuri proprietate privată a persoanei fizice sau juridice
 - CIRCULAȚIA TERENURILOR
 - Terenuri ce se interconectează și în trecut în domeniul public
 - Drum prezumtiv ce necesită exproprierea în vederea realizării

- LEGENDA**
1. Hypermarket
 2. Container reciclare
 3. Container Bulet "MIBISS"
 4. Post radio
 5. Baia rezervă incendiu
 6. Cort - spațiu de servicii fast-food
 7. Pod - stație de încălzire și apă caldă
 8. Baia de rezerve
 9. Container reciclare ambalaje
 10. Pânou publicitar
 11. Pânou publicitar



Lot	SUPR. TEREN (m²)	SUPR. CONSTR. (m²)	ALTE DATE
1	142000.00	142000.00	...
2	142000.00	142000.00	...
3	142000.00	142000.00	...
4	142000.00	142000.00	...
5	142000.00	142000.00	...
6	142000.00	142000.00	...
7	142000.00	142000.00	...
8	142000.00	142000.00	...
9	142000.00	142000.00	...
10	142000.00	142000.00	...
11	142000.00	142000.00	...
12	142000.00	142000.00	...
13	142000.00	142000.00	...
14	142000.00	142000.00	...
15	142000.00	142000.00	...
16	142000.00	142000.00	...
17	142000.00	142000.00	...
18	142000.00	142000.00	...
19	142000.00	142000.00	...
20	142000.00	142000.00	...
21	142000.00	142000.00	...
22	142000.00	142000.00	...
23	142000.00	142000.00	...
24	142000.00	142000.00	...
25	142000.00	142000.00	...
26	142000.00	142000.00	...
27	142000.00	142000.00	...
28	142000.00	142000.00	...
29	142000.00	142000.00	...
30	142000.00	142000.00	...
31	142000.00	142000.00	...
32	142000.00	142000.00	...
33	142000.00	142000.00	...
34	142000.00	142000.00	...
35	142000.00	142000.00	...
36	142000.00	142000.00	...
37	142000.00	142000.00	...
38	142000.00	142000.00	...
39	142000.00	142000.00	...
40	142000.00	142000.00	...
41	142000.00	142000.00	...
42	142000.00	142000.00	...
43	142000.00	142000.00	...
44	142000.00	142000.00	...
45	142000.00	142000.00	...
46	142000.00	142000.00	...
47	142000.00	142000.00	...
48	142000.00	142000.00	...
49	142000.00	142000.00	...
50	142000.00	142000.00	...

SANDU PETRE

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE".

Proiectant: **GOLDRACH Design & Build S.R.L.**
 Sosela București - Giurgiu nr. 23
 București, România
 Tel: +40 764 100 000
 Email: info@goldrachs.ro

Proiectat de: **Inf. Ing. Laura - Adriana DRĂGAN**
 Desenat de: **Inf. Ing. Laura - Adriana DRĂGAN**
 Verificat de: **Ing. Lucian Mihailă DRĂGAN**
 Ing. Mihăela SAVA

Proiectat	05.2021
Desenat	11.2021
Verificat	
Urmare	
Proiectat	
Desenat	
Verificat	
Urmare	

46 PUZ U 0 IMPL U4 a

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"

U2 REGULĂMĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII

LEGENDA

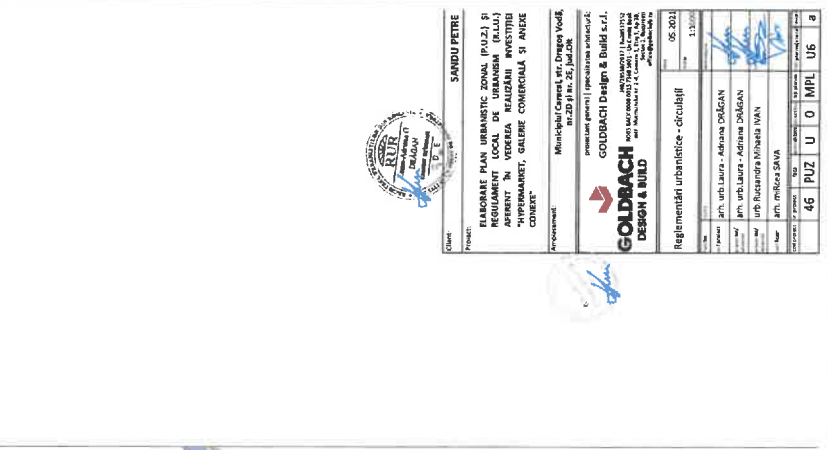
LIMITE

- Linia limită generală a zonelor P.U.Z. (în cod. 53472, 53384)
- Linia limită de proprietate și servitute prin P.U.Z.
- Linia limită de proprietate și terenurilor.

CIRCULAȚII

- Circulații oaspetabile
- Circulații pietonale
- Piste de biciclete
- Circulații caracterabile cu caracter orientativ
- Circulații pietonale cu caracter orientativ
- Liniile de parcare cu caracter orientativ
- Spații verzi
- Alte spații verzi
- Axe locale
- Drum presurizat
- Construcție propusă
- Zona propusă spre trecere în domeniul public (6-492,93mp)

- LEGENDA**
1. Hypermarket
 2. Galerie comercială
 3. Container Bulet "IMBBS"
 4. Postoffice Local
 5. Copii
 6. Corc - spațiu de servicii serviciu
 7. Parcă
 8. Copertina circulație
 9. Bani de reținer
 10. Paza publică
 11. Plan publicitar



Terenul general P.U.Z.

Tipul terenului	Simbol	Suprafața	Observații
Teren general P.U.Z.		492,93 mp	
...	
...	

Profilul Propus A-A STR. DRĂGOS-VODĂ, SC. 1:100

Profilul Propus B-B STR. ȘIE MĂGHERI, SC. 1:200

Profilul Propus C-C STR. TRANDAFIOR, SC. 1:200

Profilul Propus D-D STR. PRIMĂVERI, SC. 1:200



SANDU PETRE

PROIECTANT

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"

Proiectant: Municipiul Giurgiu, str. Drăgoș Vodă, Nr. 229 și Nr. 25, Jud. Giurgiu

Proiectant general / specializarea urbanism: **GOLDRACH Design & Build S.r.l.**

Proiectant / specializare: **GOLDRACH Design & Build S.r.l.**

Reglementări urbanistice - circulații

Proiect	1:2000	1:1000	1:500	1:200
1	✓	✓	✓	✓
2	✓	✓	✓	✓
3	✓	✓	✓	✓
4	✓	✓	✓	✓
5	✓	✓	✓	✓
6	✓	✓	✓	✓
7	✓	✓	✓	✓
8	✓	✓	✓	✓
9	✓	✓	✓	✓
10	✓	✓	✓	✓
11	✓	✓	✓	✓

46 PUZ U 0 MPL U6 a

RAPORT DE SPECIALITATE

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

HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE

Str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt

Generat de: imobile situate în str. Dragoș Vodă nr 2D și 2E, cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472, și suprafața de 21000mp respectiv 13438mp, proprietate privată persoana fizică Sandu Petre și promisiune de vânzare cumpărare - GOLDBACH Design & Build SRL în calitate de promitent cumpărător, categoria de folosință arabil, în conf. cu extrase CF nr. 53384 și nr. 53472, situate în intravilan - subzona Li2 *Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014, conform C.U. nr. 180/18.08.2020;

Inițiator: Sandu Petre;

Ca urmare a cererii adresate de dl. Ionuț Taloi cu domiciliul în jud. Mehedinți, com. Balta, sat Governița, tel. 0732425072, e-mail rucsandra.ivan@goldbachdb.ro, în calitate de împuternicit al inițiatorului documentației de urbanism dl. Sandu Petre domiciliat în județul Olt, mun. Caracal, str. Haralamb Lecca nr. 14, jud. Olt, și înregistrată la nr. 30581 din 31.05.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicata, 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, 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. 180 /18.08.2020 emis de Primăria Municipiului Caracal prin care se solicita elaborarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 lit. c) din Legea 350/2001,

A fost analizată documentația de urbanism cuprinzând:

- a) Referatul de aprobare 31155 din 03.06.2021 al Primarului municipiului Caracal;
- b) Referatul arhitectului-șef nr. 31149/03.06.2021;
- c) Avizul Arhitectului Șef nr. 01/28.05.2021 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 24.05.2021;
- d) Raportul informării și consultării publicului nr. 27426/13.05.2021;
- e) Avizul de oportunitate nr. 05/25.11.2020 și revizuit în data de 04.03.2021 respectiv în data de 24.03.2021;
- f) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent – elaborată de S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD, proiect nr. 46/2020; Specialist cu drept de semnătura RUR: Laura Adriana Drăgan (D₃D₂₀E);
- g) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- h) Studii de fundamentare: suport topografic actualizat întocmit de specialist PFA LENGHER DRAGOS VLAD, plan de situație cu PVR 359/2021; studiu geotehnic întocmit de PROSPECTTERRA – proiect 2160/2019; studiu echipare tehnico-edilitară întocmit de PFA CAITA CRISTIAN - specialist RUR (F₁F₄G₁G₃G₇); studiu de circulație, proiectant SC EURO PROIECT SRL FOCSANI –ing. Andreea Vișan, proiect nr. 46/2020;
- i) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 1445/26.04.2021;
- j) Acord administrator drum public nr. 16231/16.03.2021 și adrese 22677/14.04.2021 și 19011/29.03.2021;
- k) Aviz MAI inspectoratul de Poliție Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 156.237/30.12.2020 (cu condiții);
- l) Aviz CTE Distribuție Oltenia S.A., nr. 3313/30.12.2020 (favorabil cu condiții);
- m) Aviz de amplasament Distribuție Energie Oltenia S.A., nr. 2500064847/27.01.2021 (favorabil);
- n) Adresa Direcția de Sănătate Publică Olt nr. 522/29.05.2019;
- o) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 315.831.817/05.01.2021 (favorabil);
- p) Aviz de amplasament SC Compania de apă Olt nr. 53/29.12.2020 și adresa nr. 1371/08.04.2021 (condiții);
- q) Punct de vedere ANAR Administrația bazin ală de apă Olt, SGA Olt nr. 3122/31.03.2021;
- r) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 3090429/09.03.2021 (favorabil, cu recomandare);
- s) Anteccontract de vânzare-cumpărare (încheiere de autentificare nr.2181/30.07.2020 NP Cernat Costin Șerban);
- t) Extras CF de informare nr. 53384/16.09.2020 Caracal și nr. 53472/ 28.01.2021 Caracal;
- u) Extrase de plan cadastral pentru IE 53384 UAT Caracal/04.08.2020 și IE 53472 UAT Caracal/04.08.2020;
- v) Dovada achitării taxei R.U.R– urb. Laura Dragan, UniCredit bank – nr. ordin 1/21.05.2021;
- w) Dovada achitării taxei de emiteră a AAS (copie) – UniCredit bank – nr. ordin 3/27.05.2021;

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, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal *Raportul informării si consultării publicului* nr. 27426/13.05.2021 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare si in etapa elaborării propunerilor documentatiei PUZ, spre însușire sau respingere in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism, si raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentatiei PUZ, desfasurate 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 modificările si completările ulterioare.

Supunem spre analizare de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan urbanistic zonal și Regulament local de urbanism aferent: *Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt*, și prezentăm spre dezbatere documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

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, regim de inaltime, in vederea realizării investiției propuse - hypermarket si galerie comerciala cu anexe conexe – pe amplasamentul generat de imobilele situate in subzona Li2, în str. Dragoș Vodă nr 2D și 2E, cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472, afectate de interdicția de construire instituita prin PUG pe traseul drumului prezumtiv care afectează cele doua imobile. Utilizarile functionale propuse pentru investitie, conform PUG aprobat prin HCL 3/2014, sunt admise in subzona I3 *Subzona de producție, logistica, comerț si servicii cu raza mare de servire*.

In acord 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 aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 180 /18.08.2020 elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza unui aviz de oportunitate.

Conform art. 32, pct. (4) prin avizul de oportunitate se stabilesc: teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ; categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti; indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime si maxime; dotarile de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilitatilor; capacitatile de transport admise.

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 baza avizului de oportunitate nr. 05/25.11.2020 s-a elaborat documentatia PUZ. Teritoriul reglementat prin PUZ, stabilit prin avizul de oportunitate nr. 05/25.11.2020 revizuit în data de 24.03.2021 (ca urmare a recomandarilor la propunerea de PUZ primite in perioada de informare si consultare a publicului) este situat in partea de S-E a intravilanului municipiului Caracal, este delimitat de imobile situate pe str. Dragoș Voda la N-V, str. Trandafirilor la S, str. Gen. Gheorghe Magheru la V, str. Primăverii la N-E, imobil nr. cad. 50797 la E, are o suprafată de 122 404,81 mp, si este afectat de traseul prezumtiv al drumului public (prevazut in PUG) deviat prin propunerea de PUZ.

In zona studiata se regăsesc UTR stabilite prin PUG in vigoare Li2, M1, T1, IS6 precum si Lc - conform PUZ aprobat prin HCL 07/2016. In baza avizului de oportunitate nr. 05/25.11.2020 revizuit în data de 24.03.2021 s-a propus modificarea functiunii pentru: nr. cad. 53384 si nr. cad. 53472 cu incadrarea din Lc2 in I3-1, nr. cad. 57876 cu incadrarea din IS6 in Lc-1, nr. cad. 53471 cu incadrarea din Li2 in V3-1.

In urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata in ședința din data de 24.05.2021, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 01/28.05.2021 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent, cu urmatoarele modificari la PUG in vigoare si RLU aferent acestuia:

○ Pentru realizarea investitiei „hypermarket, galerie comercială și anexe conexe”, pentru parcelele situate in str. Dragos Voda nr. 2D și 2E, prin PUZ avizat se modifică prevederile PUG prin încadrarea acestora din subzona Li2 în subzona I3-1, derivată din I3, cu următoarele propuneri: funcțiuni predominante - comerț și servicii cu rază mare de servire – hypermarket și galerie comercială; regim de inaltime = P+2, Hmax =20,00m, Hmax.totem/pilon/panou publicitar =25,00m; POTmax=50% (conform PUG pentru I3); CUTmax=2 mp ADC/mp teren și 10mc/mp (conform PUG pentru I3); retrageri fata de aliniamentul reglementat de min 6,00m; retrageri fata de limitele laterale de min. 6,00m; retrageri fata de limita posterioara de Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m; accesurile separate pentru vizitatori și aprovizionare sunt asigurate direct din str. Dragos Voda prin intermediul unui sens giratoriu realizat prin grija și cheltuiala beneficiarului în vederea organizarii circulației la intersecția str. Dragos Voda cu Aleea Dragois Voda; circulațiile în incinta se vor asigura prin drumuri de utilitate privata deschise publicului de regula nediscriminatoriu, cu asigurarea locurilor de parcare în incinta disponibile și populației riverane din zonele de locuinte colective învecinate, în afara programului de funcționare a ansamblului comercial; utilitățile sunt asigurate de beneficiar prin bransamente/racorduri la rețelele publice existente în zona str. Dragos Voda.

○ Pentru parcelele situate UTR Li2 s-a propus încadrarea în Li2-1 cu preluarea prevederilor PUG pentru Li2, reglementari noi privind POT, CUT, și privind retragerile fata de limitele laterale și posterioara, astfel: funcțiuni predominante – locuinte individuale; regim de construire discontinuu; Hmax/Rh=P+2, 10.00m; POTmax=36% (POTinitial=30%); CUTmax(P+2)=1,08 mp ADC/mp teren (CUTinitial=0,9); retrageri fata de aliniament - conform caracterului străzii, la aliniament sau cu retrageri între min 3,00m și max 10,00m; banda de constructibilitate de 20,00m de la alinierea clădirilor; retrageri fata de limitele laterale – a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/ min 1,00m(fără ferestre cu vedere)/ min 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri H/2 (dar min 3,00m pentru locuinte și min 4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură, sau b) cuplare la calcan și retrageri față de cealaltă limită a terenului pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H construcției mai înalte, dar min. 3,00m pentru locuinte/min 4,00m pentru alte funcțiuni; retrageri fata de limita posterioara - Hmax /2 dar min 5,00m; asigurare accesuri, circulații, utilități – conf. prevederi PUG pentru Li2.

○ Pentru imobilul cu nr. cad. 57876 situat conform PUG în IS6 *Subzona construcțiilor pentru sănătate* s-a avizat încadrarea în Lc-1, derivată din Lc– *subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale*, reglementari noi privind POT și CUT, cu următoarele prevederi: funcțiuni predominante – locuinte colective; regim de inaltime - P+4, Hmax.cornișă =16,00m, Hmax.coamă=21,00m, cu 1 sau 2 niveluri suplimentare retrase (conform PUG, Lc); POTmax=35% (POTinitial=30%); CUTmax=1,6 mp ADC/mp teren (CUTinitial=1,5); retrageri fata de aliniament de min 5,50m; retrageri fata de limitele laterale de Hmax.cornișă/2 dar min 3,00m (sau min 5,00m la limita cu o funcțiune publică), asigurând între construcții vecine ce necesită lumina naturală distanța minima egală cu H construcției mai înalte dar min 3,50, sau miscaorate la H/2 dar min 3,50m cu respectarea cerințelor OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare; retrageri fata de limita posterioara de Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; asigurare acces de min 5m direct din drum public sau strada privata pentru mai multe constructii pe acelasi teren; asigurare utilitati de la rețelele publice existente.

○ Pentru imobilul cu nr. cadastral 53471, pentru realizarea unei fasii plantate de protecție între amplasamentul unitatii propuse în I3-1 - hypermarket, galerie comerciala și anexe conexe - și locuintele din M1 situate pe latura de V a unitatii, s-a avizat încadrarea în V3-1, cu preluarea prevederilor PUG pentru V3 – *spatii verzi diverse* în vederea respectarii normelor de igienă și sănătate publica stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări.

○ În vederea realizarii sensului giratoriu propus prin PUZ, pentru partea de teren - proprietate privata a initiatorului PUZ - care urmeaza a fi cedata domeniului public dupa realizarea sensului giratoriu, s-a avizat încadrarea în T1-1, UTR derivat din T1 *subzona transporturilor rutiere*, cu următoarele reglementari noi: Hmax mai mic decât distanța între alinieri; POTmax=15% (POTinitial=50%); CUTmax=0,2 mp ADC/mp teren (CUTinitial=1).

○ Pentru imobilul cu nr. cad. 50006 se mentine încadrarea în Lc* –conform PUZ *Locuințe pentru tineri destinate închirierii* aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016.

○ Pentru imobil cu nr. cad. 57877 situat conform PUG în IS6 *Subzona construcțiilor pentru sănătate*, se avizeaza încadrarea în IS6-1 cu preluarea revederilor PUG pentru IS6 și a datelor de amplasare conform plansei „U2 reglementari urbanistice – zonificare funcțională”.

○ Pentru drumului public prezumtiv din zona studiata, conform prevederilor PUG, a carui realizare nu este inclusa în programele de dezvoltare a municipalitatii, s-a propus anularea segmentului care afecteaza terenurile care au generat PUZ și devierea traseului pe terenul cu nr. cad. 55396 catre str. Trandafirilor.

Documentatia PUZ contine toate piesele scrise și desenate solicitate prin art. 18, alin. (1) – (5) din Normele metodologice aprobate prin Ord. MDRAP nr. 233/2016 cu modificarile și completările ulterioare.

La solicitarea autorizării lucrărilor de construire:

- Se vor desființa puțul forat și conducta de alimentare cu apă nefuncționale (conform aviz de specialitate) existente pe terenul imobilelor din str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E;
- Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea / reabilitarea/ modernizarea drumurilor publice prevăzută prin PUG pentru str. Dragoș Vodă, General Magheru, str. Primăverii, str. Trandafirilor, trasee drum prezumtiv;
- Se va respecta interdicția de construire în zona grădinii de fațadă (între linia aliniamentului și linia retragerii reglementate de la aliniament);
- Se va asigura necesarul de locuri de parcare stabilit pe raza Mun. Caracal, prin PUG și RLU aferent aprobate prin HCL 03/30.01.2014, corespunzător utilizărilor funcționale;
- Se vor respecta reglementările noi ale PUZ aprobat - privind 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 – precum și reglementările privind asigurarea accesurilor și utilităților;
- Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- În caz de parcelare/reparcelare în cel puțin 3 parcele sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa urbanistic accesul la drum public din drumuri (private) de utilitate privată deschise circulației publice (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate);
- Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;
- Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG nr. 43/1997 privind Regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea/branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Pană la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere;
- Este obligatorie respectarea condițiilor privind asigurarea securității la incendiu stabilite prin *Normativul de siguranța la foc a construcțiilor P118-99*;
- Se vor respecta cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, Ord. MS nr. 994/2018, privind *Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;

Pentru documentația PUZ se propune o valabilitate de 6 ani prin aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Caracal, perioada în care trebuie demarate investițiile prevăzute în documentație.

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

Având în vedere Raportul structurii de specialitate condusă de Arhitectului Șef, lăsăm la aprecierea Consiliului Local al municipiului Caracal oportunitatea realizării acestui obiectiv și adoptarea proiectului de hotărâre referitor la aprobarea documentației de urbanism PUZ și RLU aferent, în vederea realizării investiției „*Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olț*”

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism,
Publicitate Stradala
ISSABELA-GIORGIANA NEAGU

REFERAT DE SPECIALITATE

în vederea demarării procedurilor legale de aprobare a documentației

Plan urbanistic zonal și Regulament local de urbanism
HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE
Str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt

Generat de: imobile situate în str. Dragoș Vodă nr 2D și 2E, cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472, și suprafața de 21000mp respectiv 13438mp, proprietate privată persoana fizică Sandu Petre și promisiune de vânzare cumpărare - GOLDBACH Design & Build SRL în calitate de promitent cumpărător, categoria de folosință arabil, în conf. cu extrase CF nr. 53384 și nr. 53472, situate în intravilan - subzona Li2 *Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* conform C.U. nr. 180/18.08.2020; terenurile sunt afectate de interdicția de construire instituită prin PUG aprobat prin HCL nr.3/2014, pe traseul drumului prezumtiv care afectează cele două imobile;

Inițiator: Sandu Petre;

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare, și întocmirii proiectului de hotărâre privind documentația de urbanism elaborată în vederea realizării investiției *Hypermarket, galerie comercială și anexa conexă, str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt.*

Ca urmare a cererii adresate de dl. Ionuț Taloi cu domiciliul în jud. Mehedinți, com. Balta, sat Govornîța, tel. 0732425072, e-mail rucsandra.ivan@goldbachdb.ro, în calitate de împuternicit al inițiatorului documentației - dl. Sandu Petre domiciliat în județul Olt, mun. Caracal, str. Haralamb Lecca nr. 14, jud. Olt - și înregistrată la nr. 30581 din 31.05.2021, 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) Avizul Arhitectului Șef nr. 01/28.05.2021 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 24.05.2021;
- b) Raportul informării și consultării publicului nr. 27426/13.05.2021;
- c) Avizul de oportunitate nr. 05/25.11.2020 și revizuit în data de 04.03.2021 respectiv în data de 24.03.2021;
- d) Certificatul de urbanism nr. 180 /18.08.2020 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 lit. c) din Legea 350/2001,
- e) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent – elaborată de S.C. GOLDBACH DESOIGN & BUILD, proiect nr. 46/2020; Specialist cu drept de semnătură RUR: Laura Adriana Drăgan (D₃D₂₀E);
- f) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- g) Studii de fundamentare: suport topografic actualizat întocmit de specialist PFA LENGHER DRAGOS VLAD, plan de situație cu PVR 359/2021; studiu geotehnic întocmit de PROSPECTTERRA – proiect 2160/2019; studiu echipare tehnico-edilitară întocmit de PFA CAITA CRISTIAN - specialist RUR (F1F4G1G3G7); studiu de circulație, proiectant SC EURO PROIECT SRL FOCSANI –ing. Andreea Vișan, proiect nr. 46/2020;
- h) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 1445/26.04.2021;
- i) Acord administrator drum public nr. 16231/16.03.2021 și adrese 22677/14.04.2021 și 19011/29.03.2021;
- j) Aviz MAI inspectoratul de Poliție Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 156.237/30.12.2020 (cu condiții);
- k) Aviz CTE Distribuție Oltenia S.A., nr. 3313/30.12.2020 (favorabil cu condiții);
- l) Aviz de amplasament Distribuție Energie Oltenia S.A., nr. 2500064847/27.01.2021 (favorabil);
- m) Adresa Direcția de Sănătate Publică Olt nr. 522/29.05.2019;
- n) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 315.831.817/05.01.2021 (favorabil);
- o) Aviz de amplasament SC Compania de apă Olt nr. 53/29.12.2020 și adresa nr. 1371/08.04.2021 (condiții);
- p) Punct de vedere ANAR Administrația bazin ală de apă Olt, SGA Olt nr. 3122/31.03.2021;
- q) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 3090429/09.03.2021 (favorabil, cu recomandare);
- r) Anteccontract de vânzare-cumpărare (încheiere autentificare nr.2181/30.07.2020 NP Cernat Costin Șerban);
- s) Extras CF de informare nr. 53384/16.09.2020 Caracal și nr. 53472/ 28.01.2021 Caracal;
- t) Extrase de plan cadastral pentru IE 53384 UAT Caracal/04.08.2020 și IE 53472 UAT Caracal/04.08.2020;
- u) Dovada achitării taxei R.U.R– urb. Laura Dragan, UniCredit bank – nr. ordin 1/21.05.2021;
- v) Dovada achitării taxei de emiteră a AAS (copie) – UniCredit bank – nr. ordin 3/27.05.2021;

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, se prezintă Consiliului local al municipiului Caracal Raportul informării și consultării publicului nr. 27426/13.05.2021 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor documentației PUZ, spre însușire sau respingere în vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism. Raportul informării și consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, se va întocmi pentru procedurile desfășurate 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.

Prin tema-program a documentației de urbanism s-au solicitat derogări/modificări de la prevederile PUG al municipiului Caracal în vederea realizării investiției propuse - supermarket și galerie comercială cu anexe conexe – utilizări funcționale permise, conform PUG aprobat prin HCL 3/2014, în subzona I3 *Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire*.

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. 180 /18.08.2020 elaborarea unui plan urbanistic zonal în baza unui aviz de oportunitate.

Conform art. 32, pct. (4) prin avizul de oportunitate se stabilesc: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți; indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

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 baza propunerilor CTATU, prin avizul de oportunitate nr. 05/25.11.2020 s-au stabilit condițiile privind indicatorii urbanistici maximali, asigurarea utilităților prin branșare/racordare la rețele publice existente - rețea electrică, rețea de apă și canalizare, rețea de gaze naturale, precum și condiții privind asigurarea accesului și parcării, inclusiv realizarea unui sens giratoriu pentru organizarea circulațiilor. Prin avizul de oportunitate nr. 05/25.11.2020 revizuit în data de 24.03.2021 (ca urmare a recomandărilor la propunerea de PUZ primite în perioada de informare și consultare a publicului) s-a stabilit teritoriul reglementat prin PUZ, delimitat de imobile situate pe str. Dragoș Voda la N-V, str. Trandafirilor la S, str. Gen. Gheorghe Magheru la V, str. Primăverii la N-E, imobil nr. cad. 50797 la E, are o suprafață de 122 404,81 mp, și afectat de traseul prezumtiv al drumului public (prevăzut în PUG) deviat prin propunerea de PUZ.

Pentru UTR-uri din zona studiata (conform PUG în vigoare: Li2, M1, T1, IS6 precum și Lc - conform PUZ aprobat prin HCL 07/2016), în baza avizului de oportunitate nr. 05/25.11.2020 revizuit în data de 24.03.2021 s-au propus prin documentația de urbanism modificarea funcțiunii pentru: nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472 cu încadrarea din Lc2 în I3-1 pentru realizarea investițiilor supermarket, galerie comercială și anexe conexe; nr. cad. 57876 din IS6 în Lc-1, cu schimbarea regimului juridic, pentru realizare locuințe colective pe domeniul Primăriei Municipiului Caracal; nr. cad. 53471 cu încadrarea din Li2 în V3-1 pentru realizarea unei fâșii plantate de protecție în vederea asigurării separației față de funcțiuni protejate – locuințe individuale din vecinătatea I3-1.

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Caracal exprimată în ședința din data de 24.05.2021, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 01/28.05.2021 pentru Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent pentru realizarea investiției

Modificările la PUG / reglementările noi (propușe prin PUZ) avizate sunt:

- UTR: I3-1 *Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire* pentru parcelele cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472 situate conform PUG în Li2; Li2-1- *Subzona destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* pentru imobile situate în zona de studiu în Li2 conform PUG; **Lc-1** – *subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale* pentru imobil cu nr. cad. 57876 situat conform PUG în IS6; IS6-1 *Subzona construcțiilor pentru sănătate* pentru imobil cu nr. cad. 57877 situat conform PUG în IS6; T1-1 *subzona transporturilor rutiere* pentru teritoriu proprietate privată situat în Li2 conf. PUG, în vederea amenajării sensului giratoriu, cedat domeniului public; V3-1 *spații verzi diverse* pentru imobil cu nr. cad. 53471 (Li2 conf. PUG);
- Funcțiuni predominante: I3-1 comerț și servicii cu rază mare de servire – supermarket, galerie comercială; Li2-1 conform PUG (Li2); Lc-1 locuințe colective; V3-1 fâșii plantate de protecție; T1-1 conform PUG(T1);

- Hmax: I3-1 = P+2, Hmax =20,00m, Hmax.totem/panou publicitar =25,00m; T1-1 Hmax mai mic decât distanța între alinieri;
 - POTmax: I3-1=50% conform PUG(I3); Li2-1=36%; Lc-1=35%; T1-1=15%;
 - CUTmax: I3-1=2 mp ADC/mp teren și 10mc/mp conform PUG(I3); Li2-1 (P+2)= 1,08 mp ADC/mp teren; Lc-1 (P+3-4)=1,6 mp ADC/mp teren; T1-1=0,2 mp ADC/mp teren;
 - Retragera minimă față de aliniamentul: I3-1 min 6,00m; Lc-1 minim 5,50m;
 - Retrageri minime față de limitele laterale: I3-1 - minim 6,00m; Li2-1 – a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică)/ min 1,00m(fără ferestre cu vedere)/ min 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe și min 4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură, sau b) cuplare la calcan și retrageri față de cealaltă limită a terenului pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H construcției mai înalte, dar min. 3,00m pentru locuințe/min 4,00m pentru alte funcțiuni; Lc-1 - Hmax.cornișă/2 dar min 3,00m (sau min 5,00m la limita cu o funcțiune publică), asigurând între construcții vecine ce necesită lumina naturală distanța minimă egală cu H construcției mai înalte dar min 3,50, sau H/2 dar min 3,50m cu respectarea cerințelor OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare; IS6-1 conf. planșa „U2 reglementari urbanistice – zonificare funcțională”; T1-1 conform PUG(T1); V3-1 conform PUG(V3);
 - Retrageri minime față de limita posterioară: I3-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m; Li2-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; Lc-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m;
 - Circulații și accesuri: I3-1 în mod direct din str. Dragoș Vodă, cel puțin un acces carosabil intrare-ieșire de minim 7,00 m lățime pentru vizitatori/clienti și un acces carosabil intrare-ieșire pentru aprovizionare și de serviciu, separat de accesul vizitatorilor/clientilor; circulațiile în incintă se vor asigura prin intermediul drumurilor (private) de utilitate privată, deschise circulației publice de regulă nediscriminatoriu; Lc-1 – se va asigura pentru parcelă minim un acces carosabil din circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe construcții prin drum privat, accesul pentru riverani și servicii curente sau ocazionale va avea minim 5,00m lățime; T1 și T1-1 - investiția privind amenajarea și execuția lucrărilor pentru sensul giratoriu propus – circulații carosabile, pietonale și destinate cicliștilor, refugii și treceri de pietoni, racordurile străzilor existente la sensul giratoriu, relocarea stâlpilor de iluminat – se vor realiza prin grija și cheltuiala beneficiarului, terenul aferent sensului giratoriu - proprietate privată a inițiatorului PUZ - fiind cedat domeniului public al U.A.T. Caracal ulterior realizării investiției; V3-1 conform PUG(V3) în baza studiilor de specialitate conform legii;
 - Echipare tehnico-edilitara: I3-1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, în baza propunerilor fundamentate prin studiile de specialitate și cu respectarea avizelor/acordurilor obținute și a zonelor de protecție și de siguranță a infrastructurii existente;
 - Pentru Lc* se mențin prevederile *PUZ Locuințe pentru tineri destinate închirierii* aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016;
 - Pentru M1, T1 se mențin prevederile PUG (cu excepțiile menționate în aviz);
 - Pentru IS6-1, Li2-1 se mențin prevederile PUG pentru IS6, respectiv Li2 (cu excepțiile menționate în aviz);
- Asigurarea accesurilor, parcurii și utilităților, spațiilor libere și plantate se va realiza cu respectarea prevederilor PUG aprobat, detaliate prin propunerea documentației de urbanism avizate.

La stabilirea reglementarilor avizate privind retrageri față de limitele terenului, distanțe între construcții învecinate precum și între construcții situate pe aceeași parcelă, s-au avut în vedere cerințele Ord. M.S. 119/2014, cu modificările ulterioare, precum și prevederile *Normativului de siguranța la foc a construcțiilor P118-99*;

Documentația PUZ conține toate piesele scrise și desenate solicitate prin art. 18, alin. (1) – (5) din Normele metodologice aprobate prin Ord. MDRAP nr. 233/2016 cu modificările și completările ulterioare.

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,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Compartiment

Documentații de urbanism, Publicitate stradala

ISSABELA-GIORGIANA NEAGU

**Raportul Informării și Consultării Publicului
cu privire la implicarea publicului în etapele elaborării PUZ și RLU aferent
în vederea realizării investiției**

**“Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe”,
str. Dragoș Voda nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, jud. Olt**

- etapele: pregătitoare, elaborare studii de fundamentare și elaborare propuneri preliminare -

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 intenția de elaborare, elaborarea studiilor de fundamentare și elaborarea propunerilor preliminare pentru **PUZ “Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe”, str. Dragoș Voda nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, jud. Olt**

Date de recunoaștere a documentației:

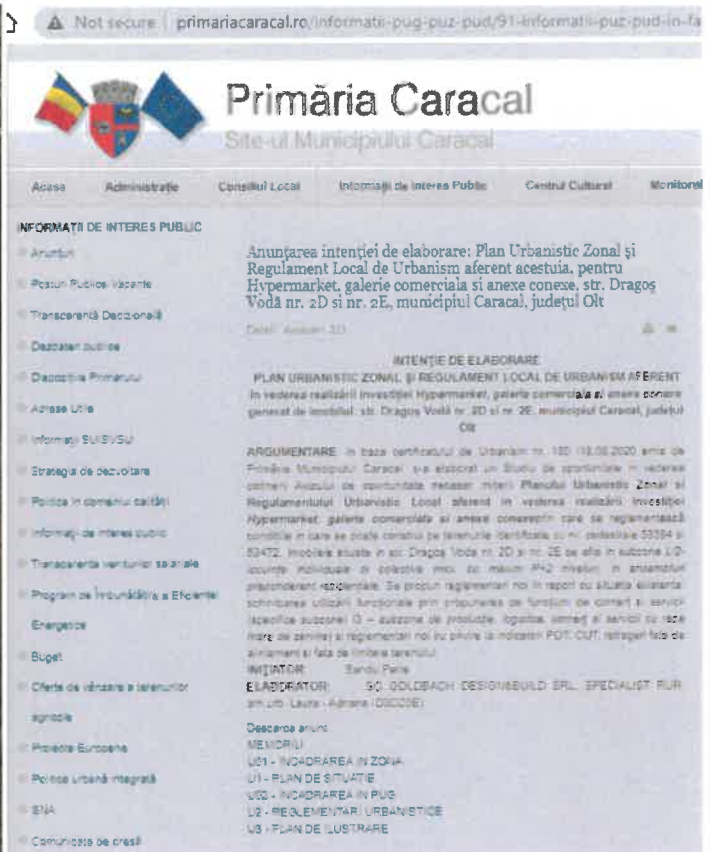
- Certificat de urbanism nr.: 180 /18.08.2020;
- Aviz de oportunitate: nr. 5 /25.11.2020, nr. 5 /25.11.2020* revizuit 25.11.2020, nr. 5 /25.11.2020** revizuit 24.03.2021
- Inițiator: Sandu Petre;
- Proiectant: SC GOLDBACH Design & Build SRL, arh. RUR Laura Adriana Drăgan (D₃D₂₀E); Proiect nr. 46/2020;
- Perioada informare și consultare public, etapa pregătitoare: 24.09.2020 – 09.10.2020 (inițiere);
- Perioada informare și consultare public, etape elaborare studii de fundamentare și propuneri preliminare de PUZ: 18.02.2021 - 09.03.2021; 22.04.2021 – 12.05.2021 (propuneri preliminare - revizuire);

In etapa pregătitoare, Inițiatorul și Primăria Municipiului Caracal au informat și consultat publicului cu privire la intenția de elaborare PUZ și obiectivele acestuia, înainte de transmiterea documentației pe circuitul de avizare, prin următoarele activități:

- Anunț afișat pe teritoriul zonei studiate, în loc vizibil la parcela care a generat PUZ, cu caracteristici stabilite



- Afișare anunț la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară, publicarea anunțului privind intenția de elaborare PUZ și publicarea documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a instituției



- 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 – a avut următorul conținut:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,
Data anunțului: 24.09.2020

INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
în vederea realizării investiției **Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe**
generat de imobilul: str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt

ARGUMENTARE: în baza certificatului de Urbanism nr. 180 /18.08.2020 emis de Primăria Municipiului Caracal, s-a elaborat un Studiu de oportunitate în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar realizării investiției Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe prin care se reglementează condițiile în care se poate construi pe terenurile identificate cu nr. cadastrale 53384 și 53472. Imobilele situate în str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E se află în subzona L12 - locuințe individuale și colective mixte, cu mărimea P+2 niveluri, în ansamblul grupurilor rezidențiale. Se propun reglementări noi în raport cu situația existentă schimbarea utilizării funcționale prin propunerea de funcțiuni de comerț și servicii (specifice subzonei I3 – subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu raza mare de servicii) și reglementări noi cu privire la indicatorii POT, CUT, retrageri fata de aliniament și fata de limitele terenurilor.

INIȚIATOR: Sandu Petre
ELABORATOR: SC GOLDBACH DESIGN&BUILD SRL, SPECIALIST RUR: arh.urb. Laura - Adriana (D)DpE

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent
în vederea realizării investiției **Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe**, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt
în perioada **24.09.2020 - 09.10.2020**

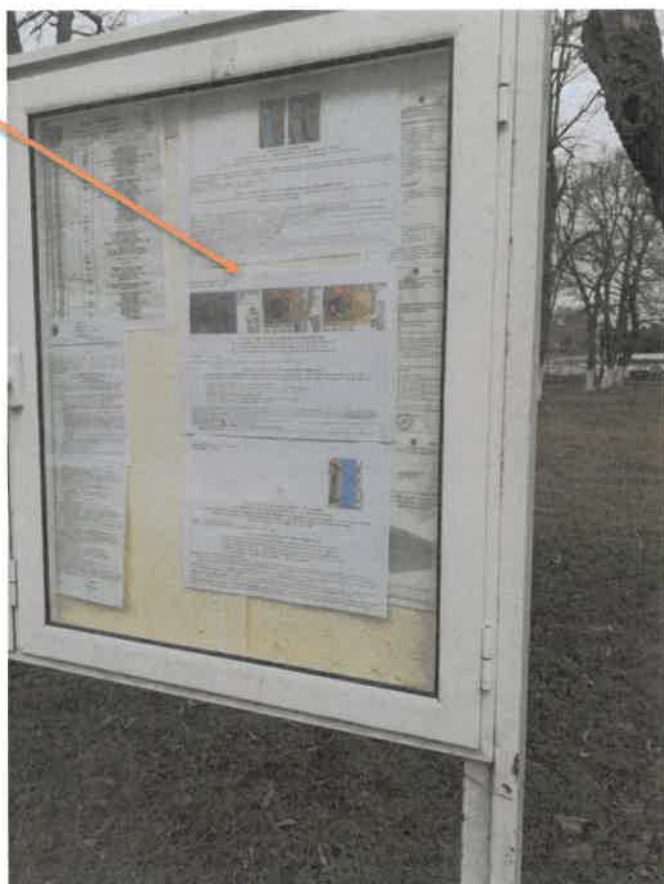
Personele responsabile cu informarea și consultarea publicului: Direcția urbanism, Amenajarea Teritoriului, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate strădală - Meșga Iuliana Gheorghiu, inspector asistent în cadrul Primăriei Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10, fax: (0249)517316, telefon: (0249)511386/511364 - interor 132, e-mail: iuliana.meșga@primariacaracal.ro
Documentația de urbanism se poate consulta: pe pagina de internet și însoțită, la adresa <http://www.primariacaracal.ro/informatii-puz-puz-pud/91-informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbateri-afectare-etape-prezentare> sau la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală;
Observațiile sunt necesare în vederea eliberării avizului de oportunitate, și vor fi transmise și/sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișeu Registratura, prin fax sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; sursele transmise vor purta însoțirea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.
Răspunsul la observațiile transmise: va fi afișat la vizierul Primăriei Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10 și la adresa comunicată de persoane care a transmis observația, în perioada **10.09.2020-25.09.2020**.
Etapele necesare pentru consultarea publicului până la aprobarea Documentației de urbanism:
• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse avizării în perioada estimată OCTOMBRIE 2020 – NOIEMBRIE 2020; consultarea și informarea publicului interesat se va face prin afișarea documentației pe site-ul primăriei Caracal și punerea acesteia la dispoziția celor interesați în sediul instituției din Piața Victoriei nr. 10, Compartiment documentații de urbanism, publicitate strădală. Așezări 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 parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal supus avizării.
• Etapa elaborării propunerilor finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată FEBRUARIE 2021 – MARTIE 2021.

In etapa de elaborare a studiilor de fundamentare și propunerilor preliminare, Inițiatorul și Primăria Municipiului Caracal au informat și consultat publicului cu privire propunerile de PUZ și evoluția acestora, înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, prin următoarele activități:

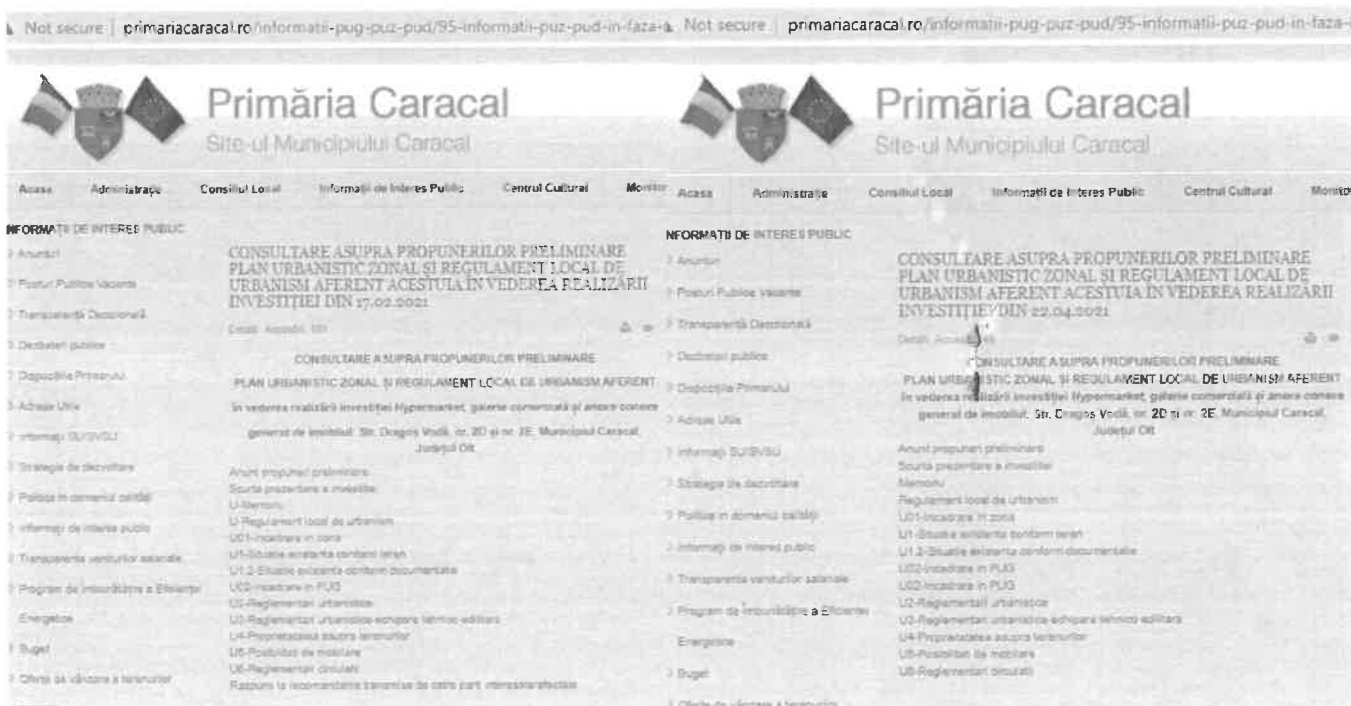
- Administrația publică și inițiatorii PUZ au afișat anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare pe teritoriul zonei studiate, în loc vizibil la parcela care a generat PUZ, cu caracteristici stabilite:



- Anunț afișat la avizierul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară



- Administrația publică a afișat pe propria pagină de internet anunțul cu privire la elaborarea documentației și a pus la dispoziția publicului spre consultare studiile de fundamentare și documentele aferente propunerilor PUZ, materiale scrise și desenate:



- Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ cu privire la propunerea de Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției, prin transmiterea anunțului, astfel:

- Prin notificarea cu nr. 11372/22.02.2021, transmisă prin posta cu confirmare de primire în perioada de consultare 18.02.2021 - 09.03.2021, au fost notificați:

CONSILIUL JUDEȚEAN OLT - DIRECTA GENERALA DE ASISTENȚA SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI OLT în calitate de administrator al Centrul de zi de recuperare pentru copii cu dizabilități Caracal 13, din str. Dragoș Vodă nr. 2A

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI VIITORUL NR. 1

MUSEGLOBAL SA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 1

DUMITRU MIRCEA MARIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 3

LACUSTEANU ANTOANETA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 5

GHIMIS ALINA-ELENA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 9

STAIU MARIUS – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 9A

ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL – proprietar imobil Str. Trandafirilor nr. 11, „superficiara” asupra terenului din str. Primăverii nr. 14

DENETANU IONUT AURELIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13
BALA PETRICA-COSTEL, BALA MARIA-LACRAMIOARA – proprietari imobil din Str. Trandafirilor nr. 13B
BEJAN MIHAITA MIRCEA, BEJAN ILEANA – proprietari imobil din Str. Trandafirilor nr. 13C și 13E
VLAD NICUSOR MIREL – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13D
CERNAT ANUTA – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13F
GATA ADRIAN, GATA FLORINA-GEORGIANA – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13G și 13H
GATA MARIAN – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13I și str Primăverii nr. 12
CAPATANA AURELIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 15
BALA FLORENTINA TENUTA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 2A
P.M. MARIAN SRL – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 2B
STEFANACHE GHEORGHE – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 2
SERBAN IRINA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 6 și Str. Trandafirilor nr. 7
LIA CATALIN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 6A
CAPATANA PETRE – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 8
OACĂ NICUȘOR DANIEL – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 14
CARCIU FELICIA – în calitate de proprietar al imobilului din Strada DRAGOS VODA nr. 2B, Municipiul Caracal

- Prin notificarea cu nr. 11649/22.02.2021, transmisă prin posta cu confirmare de primire în perioada de consultare 18.02.2021 - 09.03.2021, au fost notificați:


SANDU FLORICA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 29, Caracal
STROE ILIE – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 29, Caracal
TUFIS TRAIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 31, Caracal
MARCULESCU RAZVAN - IULIAN – proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 33, Caracal
SMARANDACHE MARIUS – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 35, Caracal
TURBATU MIHAI – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 37, Caracal
FILIP FLORICA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 39, Caracal
BUCURESCU ION – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 41, Caracal
STANESCU ION – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 43, Caracal
RADU VIORICA-DANIELA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 45, Caracal
DACA VASILE – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 47, Caracal
CONSTANTINESCU F. GELU-FLORIN – proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 47, Caracal
STAIU I. ION – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 49, Caracal
STERIE ELENA-MIHAELA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 51, Caracal
TUDOR MIHAI – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 51, Caracal
POPESCU GABRIEL-EUGENIU – proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 53, Caracal

- Prin notificarea cu nr. 24356/23.04.2021, transmisă prin posta cu confirmare de primire în perioada de consultare 22.04.2021 – 12.05.2021, au fost notificați prin transmiterea anunțului asupra evoluției propunerii de PUZ, în urma recomandărilor transmise de public, următorii proprietari:

MUSEGLOBAL SA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 1
DUMITRU MIRCEA MARIAN, DUMITRU GIGI – proprietari al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 3
LACUSTEANU VICTOR, LACUSTEANU CONSTANTA – proprietari al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 5
PUSCASU ROZICA – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 5
GHIMIS ALINA ELENA, GABRIELARGUES KARIM JEAN PAUL – proprietari imobil Str. Trandafirilor nr. 9
STAIU MARIUS LUCIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 9A
ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL – proprietar al imobilului Str. Trandafirilor nr. 11
DENETANU IONUT AURELIAN – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13
BALA MARIA-LACRAMIOARA, BALA PETRICA-COSTEL – proprietari imobil din Str. Trandafirilor nr. 13B
BEJAN MIHAITA MIRCEA, BEJAN ILEANA – proprietari imobil din Str. Trandafirilor nr. 13C și 13E
VLAD NICUSOR MIREL – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13D
CERNAT ANUTA – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13F
GATA ADRIAN, GATA FLORINA-GEORGIANA – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13G și 13H
GATA MARIAN – proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 13I și str Primăverii nr. 12
CAPATANA AURELIAN MARIUS – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Trandafirilor nr. 15
SERBAN IRINA, SERBAN TRAIAN – proprietari al imobilului din Str. Primăverii nr. 6 și Str. Trandafirilor nr. 7
LIA CATALIN, LIA ROXANA ROMELIA – în calitate de proprietari al imobilului din Str. Primăverii nr. 6A
CAPATANA PETRE – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 8
OACĂ NICUȘOR DANIEL – în calitate de proprietar al imobilului din Str. Primăverii nr. 14
RADU VIORICA-DANIELA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 45, Caracal
STAIU I. ION – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 49, Caracal
STERIE ELENA-MIHAELA – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 51, Caracal
TUDOR MIHAI – în calitate de proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 51, Caracal
POPESCU GABRIEL-EUGENIU – proprietar al imobilului din Str. General Magheru nr. 53, Caracal

- 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 solicita întâlniri cu inițiatorul/elaboratorul PUZ – a avut următorul conținut:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,
Data anunțului: 10.03.2021



**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
în vederea realizării investiției *Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe*
generat de imobilul: Str. Dragoș Vodă, nr. 2D și nr. 2E, Municipiul Caracal, Județul Olt**

INIȚIATOR: Sandu Petre
ELABORATOR: SC GOLDBACH DESIGN&BUILD SRL, SPECIALIST RUR: arh.urb. Laura - Adriana (D)D20E

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
privind documentația ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent
în vederea realizării investiției *Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe*, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt


- expusă pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Caracal:
 - 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*
- disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Caracal
 - str. Piața Victoriei, nr. 10, Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală
- în perioada 18.02.2021 - 09.03.2021 între orele 08:30 - 12:30

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Direcția urbanism, Amenajarea Teritoriului, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate stradală - Neaga Isabela Georgiana, inspector asistent în cadrul Primăriei municipale Caracal, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, telefon: (0249)511386/511384- interior 132, e-mail: isabela.neaga@primariacaracal.ro.
Observațiile vor fi transmise și/sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișea Registratură, prin fax sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.

Răspunsul la observațiile transmise: va fi afișat la avizierul Primăriei Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10 și la adresa comunicată de persoana care a transmis observația, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare, în perioada 10.03.2021-24.03.2021.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea documentației de urbanism:
etapa elaborării propunerilor finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată MARTIE 2021-APRILIE 2021.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
Data anunțului : 22.04.2021



**CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
în vederea realizării investiției *Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe*
generat de imobilul: Str. Dragoș Vodă, nr. 2D și nr. 2E, Municipiul Caracal, Județul Olt**

INIȚIATOR: Sandu Petre
ELABORATOR: SC GOLDBACH DESIGN & BUILD SRL, SPECIALIST RUR: arh.urb. Laura - Adriana DRĂGAN (D)D20E

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
privind documentația ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) aferent
în vederea realizării investiției *Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe*, str. Dragoș Vodă nr.2D și nr.2E, municipiul Caracal, județul Olt

- expusă pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Caracal:
 - secțiunea *Informații PUZ/PUD - etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare*
- disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Caracal
 - str. Piața Victoriei, nr. 10, Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală
- în perioada 22.04.2021- 12.05.2021 între orele 08:30 - 12:30 (15 zile calendaristice)

Personă responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Direcția urbanism, Amenajarea Teritoriului, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate stradală - Neaga Isabela Georgiana, inspector asistent în cadrul Primăriei Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, telefon: (0249)511386/511384- interior 132, e-mail: isabela.neaga@primariacaracal.ro.
Observațiile vor fi transmise și/sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișea Registratură, prin fax sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.

Răspunsul la observațiile transmise: va fi afișat la avizierul Primăriei Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10 și la adresa comunicată de persoana care a transmis observația, în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare, în perioada 22.04.2021-12.05.2021.

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea documentației de urbanism:
etapa elaborării propunerilor finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată MAI 2021-IUNIE 2021.

Au fost transmise de către cei interesați/afecțați, în perioada de consultare 18.02.2021 - 09.03.2021, observații și puncte de vedere referitoare la propunerile preliminare elaborate pentru PUZ în vederea realizării investiției "Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe", str. Dragoș Voda nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, jud. Olt, astfel:

- Adresa înregistrată de Primăria Municipiului Caracal cu nr. 14495/08.03.2021 prin care au fost transmise solicitări de către SC ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL – proprietara a imobilului din str. Trandafirilor nr. 11;
- Adresa înregistrată de Primăria Municipiului Caracal cu nr. 14716/09.03.2021 prin care au fost transmise solicitări de către dl Staiu Ion – proprietar al imobilului din str. General Magheru nr. 49.

Recomandările și solicitările transmise de proprietarii interesați/afecțați de propunerea de PUZ au fost aduse la cunoștința inițiatorului PUZ și elaboratorului documentației prin adresele 14919/09.03.2021 și 14928/09.03.2021. Solicitățile au făcut referire la aspecte precum:

- modificarea limitelor zonei studiate / reglementată prin excluderea imobilului din str. Trandafirilor nr. 11;
- preluarea și respectarea reglementărilor PUG stabilite pentru subzona I3 privind spațiile libere și plantate, asigurarea spațiilor verzi;
- asigurarea distanței între accesul de aprovizionare și casele existente în vecinătate;
- existența unui put forat în apropierea limitei de vest a terenului pe care se propune investiția (și în dreptul proprietății din str. General Magheru nr. 45);
- păstrarea fâșiei de arbori și arbuști existenți pe latura de V și S a terenului destinat investiției (paralel cu imobilele din str. General Magheru);
- menținerea „accesului neîngrădit în partea de sud unde figurează ca se va construi strada”

Modul în care inițiatorul și elaboratorul PUZ (nu) au preluat sugestiile și răspunsul la recomandările transmise au fost aduse la cunoștința publicului prin publicare pe pagina de internet a instituției, și celor care au formulat în scris observații, prin adresele transmise de Primăria Municipiului Caracal cu nr. 18344/24.03.2021, respectiv 18373/24.03.2021.

În urma solicitărilor primite de la public, s-a modificat zona de studiu a documentației și a fost revizuit corespunzător avizul de oportunitate. Documentația PUZ va prelua reglementările din PUG stabilite pentru spații libere și plantate, spații verzi. Între accesul de aprovizionare situat în lungul laturii de vest a terenului pe care se realizează investiția și proprietățile din str. General Magheru este propusă și reglementată o subzonă de spațiu verde – fâșie plantată.

Concluzii

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 etapele elaborării PUZ (etapa pregătitoare, elaborarea studiilor de fundamentare și a propunerilor documentației PUZ), în vederea transmiterii documentației de urbanism pe circuitul tehnic de avizare.

În conformitate cu prevederile art. 39. din metodologia aprobată prin ord. 2701/2010, „în vederea aprobării PUZ în scopul fundamentării deciziei consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu.”

Raportul consultării se prezintă consiliului local al Municipiului Caracal spre însușire sau respingere.

Arhitect-șef

Silvia Nadia DUMITRESCU

Compartiment Documentații de urbanism, Publicitate stradală,

Issabela Giordiana NEAGU



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
MUNICIPIUL 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 adresată de dl. Ionuț Taloi cu domiciliul în județul Mehedinți, comuna Balta, sat Governița, tel. 0732425072, e-mail rucsandra.ivan@goldbachdb.ro, în calitate de împuternicit al inițiatorului documentației de urbanism dl. Sandu Petre domiciliat în județul Olt, mun. Caracal, str. Haralamb Lecca nr. 14, jud. Olt, și înregistrată la nr. 27536 din 13.05.2021 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 28.05.2021

Pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent,
elaborat în vederea realizării investiției

HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE

Str. Dragoș Vodă nr. 2D și 2E, municipiul Caracal, județul Olt

Generat de: imobile situate în str. Dragoș Vodă nr 2D și 2E, cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472, și suprafața de 21000mp respectiv 13438mp, proprietate privată persoana fizică Sandu Petre și promisiune de vânzare cumpărare - GOLDBACH Design & Build SRL în calitate de promitent cumpărător, categoria de folosință arabil, în conformitate cu extrase CF nr. 53384 respectiv nr. 53472, fără construcții, situate în intravilan - subzona funcțională Li2 *Subzona destinată locuințelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014, conform C.U. nr. 180/18.08.2020;

Inițiator: Sandu Petre;

Proiectant: S.C. GOLDBACH DESOIGN & BUILD, proiect nr. 46/2020;

Specialist cu drept de semnătură RUR: Laura Adriana Drăgan (D₃DzoE);

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.: zona studiată (teritoriul reglementat prin PUZ) se află în partea de S-E a intravilanului municipiului Caracal, este delimitată de domeniul public și imobile situate pe str. Dragoș Vodă la N-V, str. Trandafirilor la S, str. Gen. Gheorghe Magheru la V, str. Primăverii la N-E, imobil nr. cad. 50797 la E, are o suprafață de 122 404,81 mp și cuprinde UTR Li2, IS6, Lc, M1, T1. Teritoriul care a generat documentația de urbanism este constituit de imobilele cu nr. cad. 53384 respectiv 53472, în suprafață totală de 34 438,00 mp.

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

— **UTR:** **I3** Subzonă de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire; **Li2**- Subzona destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale; **Lc** – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale; **Lc*** – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale conform PUZ *Locuințe pentru tineri destinate închirierii* aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016; **M1** – subzona mixta destinată locuințelor individuale si colective mici si serviciilor; **IS6** Subzona construcțiilor pentru sănătate; **T1** subzona transporturilor rutiere; **V3** spații verzi diverse;

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

— **Funcțiuni predominante:** **I3** depozitare și logistică, producție legate de tehnologii avansate, comerț cu rază mare de servire; **Li2** locuințe individuale și colective mici cu caracter urban în ansambluri rezidențiale; **Lc** locuințe colective medii; **Lc*** locuințe colective; **M1** locuințe individuale și colective mici și servicii compatibile cu locuirea; **IS6** construcții pentru sănătate; **T1** rețeaua transport rutier; **V3** plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc;

— **Hmax:** **I3** = Hmax.cornișă =15,00m, Hmax.coamă= 18,00m; **Li2** = P+2, Hmax.cornișă=10,00m, Hmax.coamă=15,00m; **Lc** =P+4, Hmax.cornișă =16,00m, Hmax.coamă=21,00m, cu 1 sau 2 niveluri suplimentare retrase; **Lc*** - P+3-P+4, Hmax.cornișă =14,80m; **M1**= P+2 Hmax.cornișă=10,00m, Hmax.coamă=15,00m; **IS6** - P+2-P+4, Hmax.cornișă=10,00m-16,00m, Hmax.coamă=15,00m-21,00m; **T1** conform UTR adiacente (excepție: utilajele tehnologice);

— **POT maxim:** **I3**=50%; **Li2**=30%; **Lc**=30%; **Lc***=30,90%; **M1**=45%; **IS6**(în funcție de utilizări)=25-40%; **T1**=50%;

— **CUT maxim:** **I3** =2 mp ADC/mp teren și 10mc/mp; **Li2**(P+2)= 0,9 mp ADC/mp teren; **Lc**(P+3-4)=1,5 mp ADC/mp teren; **Lc***(P+3-4)=1,54 mp ADC/mp teren; **M1**(P+2)=1,2 mp ADC/mp teren; **IS6** (în funcție de utilizări)=2,0 / 1,2 mp ADC/mp teren; **T1**=1 mp ADC/mp teren;

- **Retragerea minimă față de aliniamentul reglementat (determinat de prospectul străzilor stabilit în PUG):** I3 min 10,00m față de străzi cat. I și II, min 6,00m la categoria III-a; Li2 la aliniament sau retras la min 3,00m și max. 10,00m, cu banda de construibilitate de 20m; Lc la aliniament sau cu retragere de min 3,00m față de străzi cat. III-a și inferioare, min. 5,00m la categorie superioară, dar minim ½ din diferența între Hmax și distanța între aliniamente, cu banda de construibilitate 20m; Lc* minim 5,50m; M1 la aliniament sau retras la min 3,00m și max. 10,00m; IS6 izolat la min. 6-10m sau în fronturi continue la aliniament; T1 conform UTR adiacente / la aliniament / min 6,00m / min 10m la străzi cat. I și II și min 8 la cat. III-a în cazul incintelor tehnice.
- **Retrageri minime față de limitele laterale:** I3 Hmax.cornișă/2 dar min 6,00m; Li2 se stabilesc prin PUZ; Lc Hmax/2 (clădiri izolate) sau la calcan și cu Hmax.cornișă/2 dar min 3,50m respectiv 5,00m față de funcțiuni publice; Lc* minim 3m, respectiv 8,95m; M1 Hmax.cornișă/2 dar min 3,00m față de o latură, respectiv 1,00m/2,00m față de cealaltă latură (excepție: pentru anexe); IS6 Hmax.cornișă/2 dar min 5,00m; T1 Hmax.cornișă/2 dar min 6,00m;
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** I3 Hmax.cornișă/2 dar min 6,00m; Li2 se stabilesc prin PUZ; Lc Hmax.cornișă/2 dar min 5,00m; Lc* min 7,00m; M1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; IS6 Hmax.cornișă/2 dar min 5,00m; T1 Hmax.cornișă/2 dar min 6,00m;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR:** I3-1 *Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire* pentru parcelele cu nr. cad. 53384 și nr. cad. 53472 situate conform PUG în Li2; Li2-1- *Subzona destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale* pentru imobile situate în zona de studiu în Li2 conform PUG; Lc-1 – *subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale* pentru imobil cu nr. cad. 57876 situat conform PUG în IS6; Lc* conform PUZ *Locuințe pentru tineri destinate închirierii* aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016 pentru imobil cu nr. cad. 50006; M1 pentru imobile situate în zona de studiu, conform PUG; IS6-1 *Subzona construcțiilor pentru sănătate* pentru imobil cu nr. cad. 57877 situat conform PUG în IS6; T1 pentru circulații pietonale și rutiere, conform PUG; T1-1 *subzona transporturilor rutiere* pentru teritoriu proprietate privată situat în Li2 conform PUG, în vederea amenajării sensului giratoriu, cedat domeniului public; V3-1 *spatii verzi diverse* pentru imobil cu nr. cad. 53471 situat conform PUG în Li2;
- **Regim de construire:** discontinuu (izolat, cuplat) sau continuu, conform UTR; I3-1 discontinuu-izolat; Lc-1 discontinuu;
- **Funcțiuni predominante:** I3-1 comerț și servicii cu rază mare de servire – hypermarket și galerie comercială; Li2-1 conform PUG (Li2); Lc-1 locuințe colective; V3-1 fâșii plantate de protecție; T1-1 conform PUG(T1) – circulații pietonale și carosabile;
- **Hmax:** I3-1 = P+2, Hmax =20.00m, Hmax.totem/pilon/panou publicitar =25.00m; Lc-1 conform PUG (Lc); T1-1 Hmax mai mic decât distanța între alinieri;
- **POTmax:** I3-1 conform PUG(I3); Li2-1=36%; Lc-1=35%; T1-1=15%;
- **CUTmax:** I3-1 conform PUG(I3); Li2-1 (P+2)= 1.08 mp ADC/mp teren; Lc-1 (P+3-4)=1.6 mp ADC/mp teren; T1-1=0.2 mp ADC/mp teren;
- **Retragerea minimă față de aliniamentul reglementat (determinat de prospectul străzilor propus în PUG):** I3-1 min 6.00m; Lc-1 minim 5.50m;
- **Retrageri minime fata de limitele laterale:** I3-1 - minim 6.00m; Li2-1 – a) *amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică) / min 1.00m(fără ferestre cu vedere) / min 2.00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri H/2 (dar min 3.00m pentru locuințe și min 4.00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură, sau b) cuplare la calcan și retrageri față de cealaltă limită a terenului pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H construcției mai înalte, dar min. 3.00m pentru locuințe/min 4.00m pentru alte funcțiuni; Lc-1 - Hmax.cornișă/2 dar min 3.00m (sau min 5.00m la limita cu o funcțiune publică), asigurând între construcții vecine ce necesită lumina naturală distanța minimă egală cu H construcției mai înalte dar min 3.50, sau H/2 dar min 3.50m cu respectarea cerințelor OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare; IS6-1 conf. planșa „U2 reglementari urbanistice – zonificare funcțională”; T1-1 conform PUG(T1); V3-1 conform PUG(V3);*
- **Retrageri minime față de limita posterioară:** I3-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 6,00m; Li2-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; Lc-1 Hmax.cornișă/2 dar nu mai puțin de 5,00m; T1-1 conform PUG(T1); V3-1 conform PUG(V3);
- **În toate cazurile se vor respecta:** cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de pofilele stradale stabilite prin PUG, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/reabilitarea/modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.
- **Circulații și accesuri:** I3-1 parcela va avea asigurat, în mod direct din str. Dragoș Vodă, cel puțin un acces carosabil intrare-ieșire de minim 7,00 m lățime pentru vizitatori/clienti și un acces carosabil intrare-ieșire pentru aprovizionare și de serviciu, separat de accesul vizitatorilor/clientilor; circulațiile în incintă se vor asigura prin intermediul drumurilor (private) de utilitate privată, deschise circulații publice de regulă nediscriminatoriu; Lc-1 – se va asigura pentru parcelă minim un acces carosabil din circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe construcții prin drum privat, accesul pentru riverani și servicii curente sau ocazionale va avea minim 5,00m lățime; T1 și T1-1 - investiția privind amenajarea și execuția lucrărilor pentru sensul giratoriu propus – circulații carosabile, pietonale și destinate cicliștilor, refugii și treceri de pietoni, racordurile străzilor existente la sensul giratoriu, relocarea stâlpilor de iluminat – se vor realiza prin grija și cheltuiala beneficiarului, cu respectarea legislației și normelor/reglementarilor tehnice specifice, terenul aferent sensului giratoriu -

proprietate privată a inițiatorului PUZ - fiind cedat domeniului public al U.A.T. Caracal ulterior realizării investiției; V3-1 conform PUG(V3) în baza studiilor de specialitate conform legii;

In toate cazurile: autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii; în cazul PUZ de parcelare/reparcelare sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa accesul din drumuri (private) de utilitate privată deschise circulației publice (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate); modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorului drumului, cu respectarea prevederilor OG nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare.

– **Echipare tehnico-edilitara: I3-1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, cu respectarea avizelor/acordurilor obținute și a zonelor de protecție și de siguranță a infrastructurii existente; alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua publică existentă pe str. Dragoș Voda, cu asigurarea necesităților de presiune și debit de către beneficiar; rețeaua de canalizare din incintă se va realiza în sistem separativ și va fi prevăzută cu bazine de colectare a apelor uzate care vor fi pompate ulterior în rețeaua publică de canalizare pe str. Dragoș Voda; se va asigura colectarea apelor pluviale în bazine de retenție de unde vor fi pompate în colectorul de canalizare din str. Dragoș Voda; apele cu conținut de hidrocarburi/grăsimi se vor direcționa către bazine de retenție cu separator de hidrocarburi și decantor de aluviuni, înainte de evacuarea în rețeaua publică existentă; alimentarea cu energie electrică de la rețeaua publică de medie tensiune existentă în zonă se va face printr-o stație de transformare; alimentarea cu energie termică se va face în sistem individual prin instalație proprie de încălzire;

In toate cazurile: autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea/branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Pană la extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Romane. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.

- **Alte reglementări ale PUZ și RLU aferent** (inclusiv art.9 - Staționarea autovehiculelor și art.13 - Spații libere și spații plantate): vor respecta și detalia prevederile PUG în vigoare și RLU aferent acestuia;
- **Pentru Lc*** se mențin prevederile PUZ Locuințe pentru tineri destinate închirierii aprobat prin HCL nr. 07/07.07.2016;
- **Pentru M1, T1** se mențin prevederile PUG (cu excepțiile menționate în aviz);
- **Pentru IS6-1** se mențin prevederile PUG pentru IS6 (cu excepțiile menționate în aviz);
- **Pentru Li2-1** se mențin prevederile PUG pentru Li2 (cu excepțiile menționate în aviz);

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 24.05.2021 se **avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Se vor introduce și respecta în forma finală a documentației PUZ, propusă spre aprobare, condițiile prevăzute în prezentul Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementari 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 construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 180 din 18.08.2020 emis de Primăria Municipiului Caracal.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism,
Publicitate/Stradală

ISSABELA-GIORGIANA NEAGU

ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 01 / 28.05.2021
pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent,
în vederea realizării investiției:


HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALA SI ANEXE CONEXE
Str. Dragoș Voda nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, județul Olt

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU



Comp. Documentații de Urbanism,
 Publicitate Stradala

ISSABELA-GIORGIANA NEAGU

