

### **REFERAT DE SPECIALITATE**

privind inițierea elaborării documentației de urbanism  
*Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru*  
*„Înființare centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice în municipiul Caracal”,*  
generată de imobilul situat în strada Primăverii nr. 18

Având în vedere prevederile contractului de finanțare nr. 2051/14.11.2023 în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență prin care UAT Municipiul Caracal dorește finanțarea proiectului „Înființare centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice în municipiul Caracal” pe terenul situat în Municipiul Caracal, str. Primăverii, nr. 18, cu nr. cadastral 59448, prin prezentul referat de specialitate sunt analizate caracteristicile amplasamentului și cerințele specifice funcțiunii propuse, precum și încadrarea acestora în prevederile Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/30.01.2014.

UAT Municipiul Caracal este beneficiar în contract de finanțare în cadrul Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta C13 – Reforme sociale, Investiția I4 - Crearea unei rețele de centre de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice, titlu apel: PNRR/2023/C13/MMSS/I4 - Centre de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice, pentru finanțarea proiectului „Înființare centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice în municipiul Caracal” pentru terenul situat în Municipiul Caracal, str. Primăverii, nr. 18, cu nr. cadastral 59448.

Amplasamentul proiectului propus este situat în Municipiul Caracal, str. Primăverii, nr. 18, pe terenul cu nr. cadastral 59448, aflat în proprietatea UAT Municipiul Caracal și dobândit în baza Hotărârii Consiliului Local nr 93. din 30/05/2022, precum și Hotărârii Consiliului Local 149 din 31/10/2019, cf. Extras de Carte Funciară nr. 59448 Caracal. Terenul este situat în intravilan cu categoria de folosință – teren arabil, are suprafața de 4.982mp și este liber de construcții cf. extras de Carte Funciară nr. 59448 Caracal. Terenul are o formă atipică și are ca vecinătăți: la Nord-Est drum public – str. Primăverii; la Sud-Est: drum public – str. Trandafirilor; la Vest proprietăți private nr. cad. 57756, nr. cad. 57755, nr. cad. 57754, nr. cad. 57753 și nr. cad. 57752.

Funcțiunile propuse prin proiect sunt servicii sociale prevăzute în Nomenclatorul serviciilor sociale aprobat prin HG nr. 867/2015 cu modificările și completările ulterioare: „8810 CZ-V-I centre de zi de asistență și recuperare” cu echipe mobile de îngrijire la domiciliu sau în complementaritate cu servicii de tip „8810 ID-I Unitate de îngrijire la domiciliu”, având o capacitate de cca. 50 de beneficiari zilnici pentru serviciile de zi de asistență și recuperare și pentru cca. 25 de beneficiari zilnici pentru serviciile de îngrijire la domiciliu.

Caracteristicile constructive propuse sunt: regim de înălțime - P sau max. P+M, suprafața construită propusă - între ~440 mp și ~600 mp.

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/30.01.2014, amplasamentul este situat în zona locuințelor (L), zona funcțională *locuire individuală* – UTR Li2 *Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale*. Funcțiunile admise pentru Li2 includ echipamente publice specifice zonei rezidențiale iar indicatorii urbanistici sunt: regim de înălțime –  $H_{max}=P+2(10m)$ ;  $H_{max}$  coama=15m; procent de ocupare a terenului  $POT_{max}=30\%$ ; coeficient de utilizare a terenului  $CUT_{max}=0,9$ .

Prescripțiile specifice Li2 prevăd: Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament, potrivit caracterului străzii, cu o retragere de minim 3.00m, după caz, și maxim 10.00m față de aliniament, în banda de construibilitate cu adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare se stabilesc prin PUZ; Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; Pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă, cu asigurarea numărului minim obligatoriu de locuri de parcare corespunzător funcțiunii; Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran; 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 este afectat de prevederile PUG privind organizarea circulațiilor prin propunerile de modernizare a străzilor Primăverii și Trandafirilor ca artere de categoria a III-a ce necesită mărirea profilului stradal, precum și cu privire la intersecția străzilor Primăverii, trandafirilor, Aleea 1 Decembrie care necesită amenajare și pentru care este instituită o interdicție temporară de construire. Funcțiunile admise pentru Li2 includ echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Potrivit prevederilor "Art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, alin. (1): „În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal.”

Cu respectarea prevederilor mai sus menționate ale art. 32 alin. (1) lit. b), potrivit prevederilor art. 32 alin (5): „În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementarilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari 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;”

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, prin forma atipică a terenului, situarea obiectivului pe un amplasament potențial reprezentativ în configurația urbană locală, prescripțiile PUG și RLU specifice subzonei Li2 (stabilirea amplasării față de limite laterale și posterioare prin PUZ) și propunerile urbanistice ale PUG privind dezvoltarea zonei (modernizarea arterelor de circulație str. Primăverii, str. Trandafirilor, amenajarea intersecției adiacente obiectivului propus), se impune elaborarea unei documentații Plan urbanistic zonal (PUZ) și regulament local de urbanism (RLU) aferent acestuia, cu respectarea prevederilor art. "32 lit. b). din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări 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, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

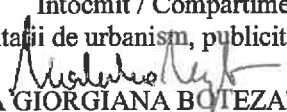
Prin elaborarea documentației plan urbanistic zonal se asigură, de asemenea, coordonarea dezvoltării urbanistice integrată a zonei de studiu, caracterizată de o dezvoltare urbanistică accentuată. Conform prevederilor "Art. 47. Alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, „ planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.”

În urma analizei multicriteriale a zonei de studiu cuprinzând amplasamentul și vecinătățile acestuia, prin planul urbanistic zonal se vor propune reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, precum și referitoare la statutul juridic și circulația terenurilor.

Având în vedere concluziile analizei privind încadrarea caracteristicilor obiectivului – teren situat în strada Primăverii nr. 18, funcțiuni propuse – în prevederile planului urbanistic general al municipiului Caracal, se propune inițierea demersurilor de elaborare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru „Înființare centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice în municipiul Caracal”, generată de imobilul situat în strada Primăverii nr. 18.

ARHITECT SEF,

  
SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Întocmit / Compartiment  
Documentații de urbanism, publicitate stradală  
  
ISSABELA GIORGIANA BOȚEZATU-NEAGU