



# MUNICIPIUL CARACAL

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

### HOTĂRÂREA NR. 34/31.03.2025

**REFERITOR LA:** aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Construire ansamblu rezidențial, pe Aleea Macului nr. 2, municipiul Caracal, județul Olt”

#### AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 80869 din 19.12.2024 al Primarului municipiului Caracal;
  - Raportul de specialitate nr. 108/03.01.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
  - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare 66718/09.11.2022 și în etapa elaborării propunerilor 9442/12.02.2024;
  - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 35099 din 05.03.2025;
  - Avizul arhitectului șef nr. 3/22.07.2024;
  - Prevederile art. 27<sup>1</sup> lit. c), art. 29 alin. (2<sup>1</sup>), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48<sup>1</sup> alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
  - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
  - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
  - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
  - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

#### HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.** (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Construire ansamblu rezidențial, pe Aleea Macului nr. 2, municipiul Caracal, județul Olt”, beneficiari Pîrlogea Angelica și Pîrlogea Daniel-Florin, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este aceeași cu valabilitatea PUG al municipiului Caracal și RLU aferent, aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/2014.

**ART. 2.** (1) Pîrlogea Angelica și Pîrlogea Daniel-Florin, sau terți investitori, în termen de maxim 3 ani de la aprobarea prezentei hotărâri, vor transfera domeniului public al Municipiului Caracal terenul destinat lărgirii aleii Macului.

(2) Pîrlogea Angelica și Pîrlogea Daniel-Florin, sau terți investitori, în termen de maxim 3 ani de la aprobarea prezentei hotărâri, vor transfera domeniului public al Municipiului Caracal terenul, aferent subzonei T1-8, echipat cu utilități.

(3) Recepția la terminarea lucrărilor a clădirilor, realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul reglementărilor prezentei documentații de urbanism, nu se poate efectua fără ca acestea să fie racordate la utilități publice.

**ART. 3.** Pîrlogea Angelica și Pîrlogea Daniel-Florin, sau terți investitori, vor realiza pe o suprafață de teren de minim 615 mp din subzona M1-7, funcțiuni pentru scopuri publice așa cum sunt ele definite în cap. 2.2.6.2. din R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014. Recepția la terminarea lucrărilor aferentă acestor investiții se va efectua înainte sau cel mult concomitent cu recepția la terminarea lucrărilor investiției/investițiilor din subzona Li 4-2.

**ART. 4.** Pîrlogea Angelica și Pîrlogea Daniel-Florin, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Construire ansamblu rezidențial, pe alea Macului nr. 2, municipiul Caracal, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, vor 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. 5.** Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**ART. 6.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, dna. Pîrlogea Angelica și dl. Pîrlogea Daniel-Florin.



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI CARACAL,**  
**RĂDESCU VIOREL EMIL**

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

Amet ✓  
LA HCL NR. 34/31.03.2025

NOW CONCEPT STUDIO | S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.

J40/2396/2016. CUI 35675744 Cont: RO22BRDE410SV52945854100  
Str. Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79, Sc.2, Ap.63, Sector 6 București  
Tel. +40 771 594 361 +40 760 735 746. Email: [designm.services@gmail.com](mailto:designm.services@gmail.com)



ARCHITECTURE  
URBAN PLANNING  
INTERIOR DESIGN



## URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE  
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 198 / 14.09.2023:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII  
INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA MACULUI,  
NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN**

**PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA**

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiect: **36/2022**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2; nr. cad.  
59369**

faza de proiectare: **AVIZ ARHITECT SEF**

perioada de elaborare: **FEBRUARIE 2024**

NOW CONCEPT STUDIO | S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.

J40/2396/2016. CUI 35675744 Cont: RO22BRDE410SV52945854100

Str. Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79, Sc.2, Ap.63, Sector 6 București

Tel. +40 771 594 361 +40 760 735 746. Email: [desi@nm.services@gmail.com](mailto:desi@nm.services@gmail.com)



ARCHITECTURE  
URBAN PLANNING  
INTERIOR DESIGN



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)  
AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA  
MACULUI, NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT**



**LISTA DE SEMNĂTURI:**

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

Proiectant asociat: **URBANA LINES S.R.L.**

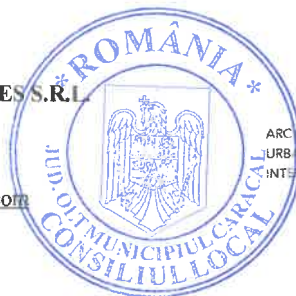
Șef proiect: **Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU**

proiectat/desenat: **Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU**  
**Urb. Elena Oana FURCA**

**BORDEROU**

PIESE SCRISE: **MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**PLAN DE ACȚIUNE – P.U.Z.**

PIESE DESENATE: **U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**  
**U02. INCADRARE ÎN P.U.G. MUN. CARACAL**  
**U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ**  
**U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**  
**U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ**  
**U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**  
**U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ**



## MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE - P.U.Z.

### Cuprins

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | INTRODUCERE.....   | 2  |
| 1.1  | DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....  | 2  |
| 1.2  | OBIECTUL LUCRĂRII.....   | 2  |
| 1.3  | SURSE DOCUMENTARE.....   | 4  |
| 2    | STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....  | 5  |
| 2.1  | EVOLUȚIA ZONEI.....  | 5  |
| 2.2  | POTENȚIAL DE DEZVOLTARE .....  | 5  |
| 2.3  | ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....   | 5  |
| 2.4  | ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....  | 6  |
| 2.5  | ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....   | 12 |
| 2.6  | OCUPAREA TERENULUI .....   | 12 |
| 2.7  | ECHIPAREA EDILITARĂ.....   | 13 |
| 2.8  | PROBLEME DE MEDIU .....  | 15 |
| 2.9  | OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....  | 16 |
| 3    | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....   | 17 |
| 3.1  | CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....  | 17 |
| 3.2  | PREVEDERI ALE PUG APROBAT .....  | 19 |
| 3.3  | VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....   | 19 |
| 3.4  | MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....  | 19 |
| 3.5  | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI<br>20                 |    |
| 3.6  | DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE .....  | 22 |
| 3.7  | PROTECȚIA MEDIULUI .....   | 22 |
| 3.8  | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....  | 22 |
| 3.9  | PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE<br>DE REFERINȚĂ ..... | 23 |
| 3.10 | CATEGORIILE DE COSTURI .....   | 23 |
| 4    | CONCLUZII .....  | 23 |



## MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE - P.U.Z.

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL – FLORIN**  
**PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA**  
proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**  
Proiectant asociat: **URBANA LINES S.R.L.**  
proiect: **36 / 2022**  
adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2 ; nr. cad. 59369**  
faza de proiectare: **AVIZ ARHITECT SEF**  
perioada de elaborare: **FEBRUARIE 2024**

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect obținerea avizului APM Olt, în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 198 din 14.09.2023 și a avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI “CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastrale 59369/UAT CARACAL.

- 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

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața totală de **12.300,00 mp** și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Conform avizului de oportunitate nr. 2 / 06.04.2023, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de 225.385 mp. Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp și a subzonei Li4-1 din zona de studiu.

Teritoriul reglementat nu intra 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.

Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 59014, în sud cu terenul cu nr. Cad. 59100, la vest cu terenul viran necadastrat și la est cu terenul cu nr. Cad. 59140.



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

Solicitarea temei-program constă în lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. și construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale și o zonă mixtă.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil 9900 mp și curți construcții 2400 mp.

Accesul la teren se face în partea de sud și vest din Aleea Macului.

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- parcelarea terenurilor;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului din teren arabil (9900 mp) în curți construcții și pastrarea categoriei de folosință a terenului curți construcții existent (2400 mp).
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; schimbarea



funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR M1-7 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 – subzona transporturilor rutiere;

- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 – 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- 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.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **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.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-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;
- 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 unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat, la est, există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

### 2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

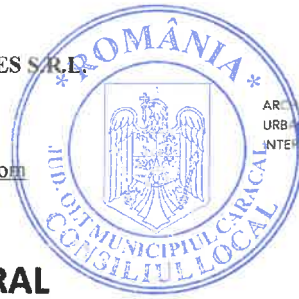
Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial în zona în curs de dezvoltare, pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal.

### 2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de **12.300,00 mp**, și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea vest a acestuia, cu deschidere la Aleea Macului, care are legătură cu strada Măceșului și strada Gheorghe Doja, care are legătura directă cu zona centrală a Municipiului Caracal.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 59014
- **EST:** nr. cad. 59100
- **SUD:** nr. cad. 59100 Aleea Macului
- **VEST:** teren viran necadastrat



## 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 șterse din care regăsim pe teritoriul administrativ al orașului, **Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal**.

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă depână 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 pînten 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 afluențe ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, fragmentând 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 m<sup>3</sup>/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m<sup>3</sup>/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m<sup>3</sup>/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*

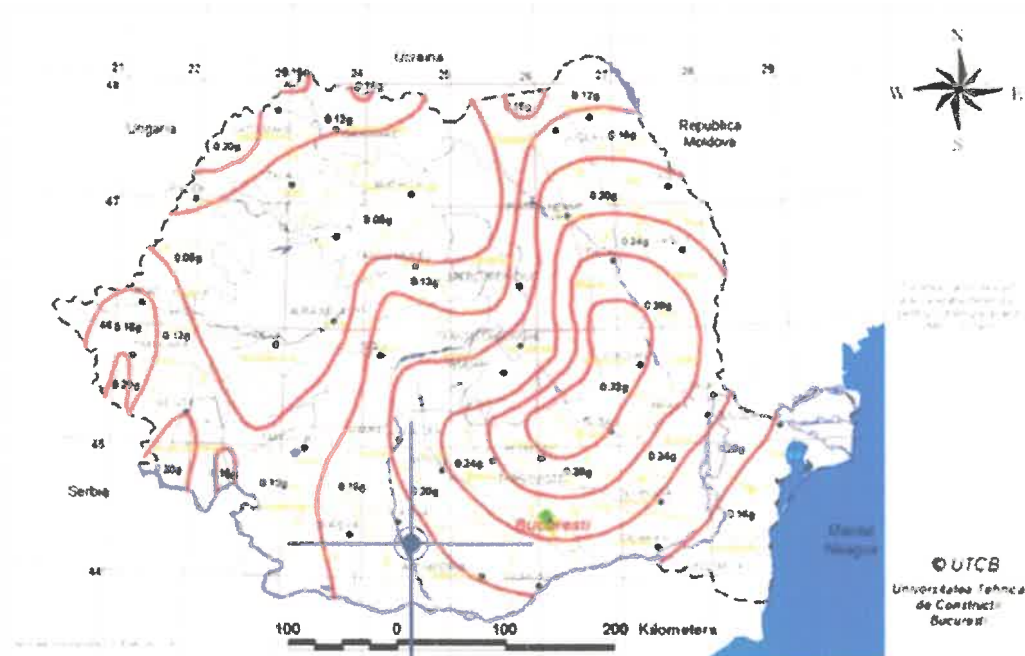
Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit  $Q = 0,60 - 2.00l/s$ , pentru denivelari de 0.30 – 5.00 m.

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

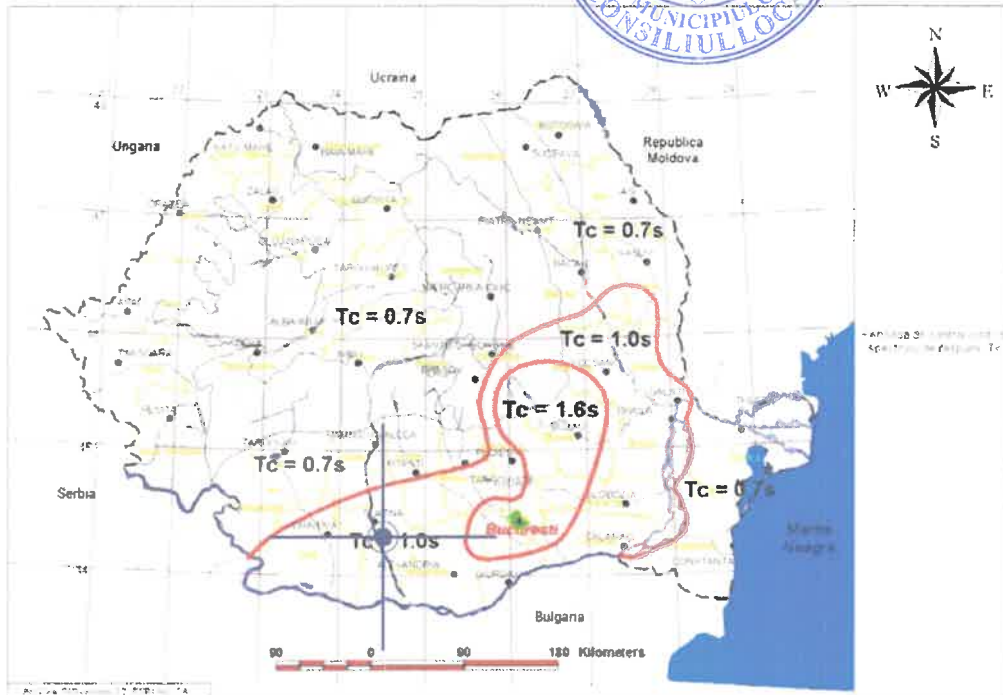
Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

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

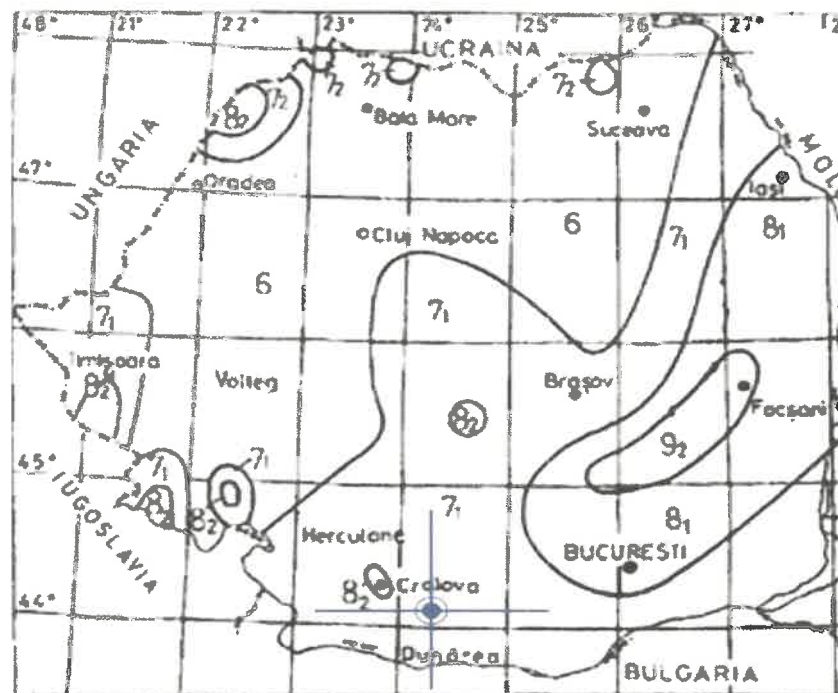
Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase. Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.



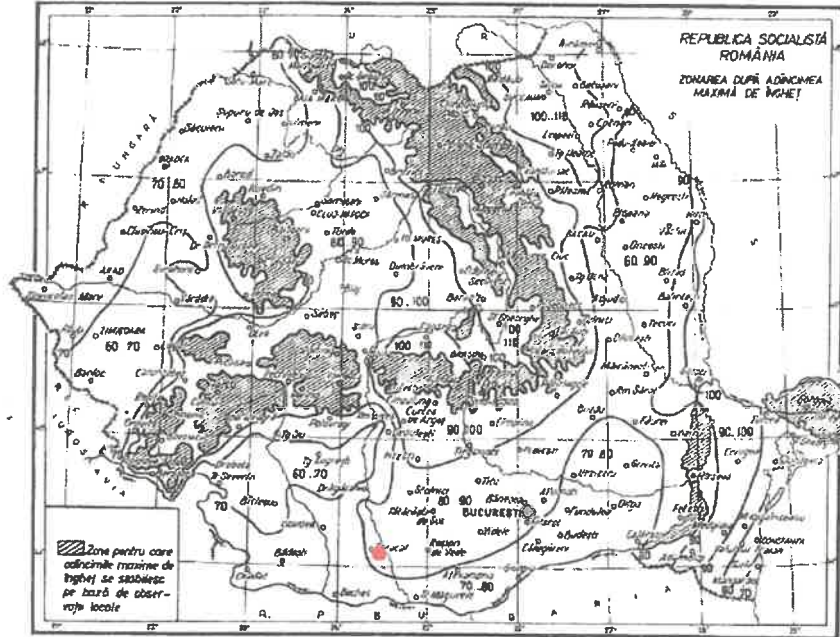
*Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag*



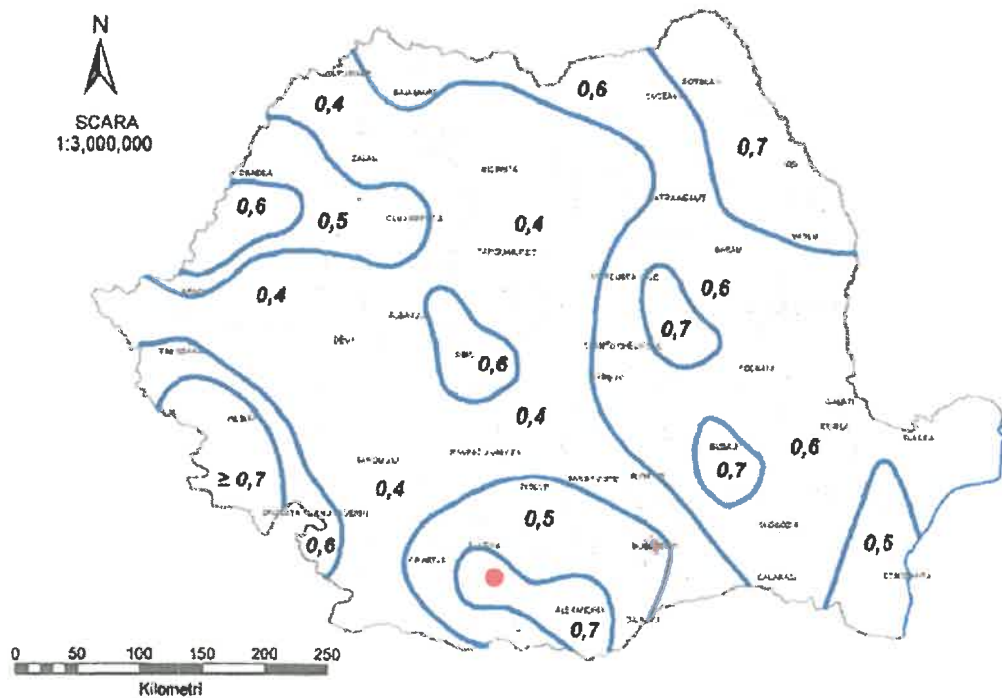
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns,  $T_c$



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



Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)



Zonarea teritoriului valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului  
qb cu IMR-50ani (CR 1-1-4/2012)



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.

**Din punct de vedere climatic**, amplasamentul cercetat se încadrează într-o zonă de climă continentală, respectiv într-un ținut cu clima de câmpie caracterizată prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales cub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a  $11,0^{\circ} - 11,2^{\circ}C$ .

Vara poate ajunge la valori de  $35,0^{\circ}C$  și de  $-25,0^{\circ}C$  iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca 500-550mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 71,3mm și pentru luna februarie de 28,2mm.

Cea mai mare parte a precipitațiilor cad în semestrul cald, când aversele însoțite de descărcări electrice sunt frecvente.

Cantitățile maxime căzute în 24 ore au atins 85,0mm (29 august 1927).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca 5 zile, cu grosimi medii decadale ce variază între 6,0 și 14,0 cm.

În zona, frecvențele medii anuale ale vânturilor sunt de 24,6% - E, 18,7% - V și 9,6% - NV, cu un calm atmosferic având o frecvență de 26,3%. Vitezele medii anuale ale vânturilor oscilează între 1,2 și 4,3m/sec.

**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  $130.000 \text{ kcal/cm}^2$ , 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 anticiclonele siberiene, crivățul, uneori aduce geruri mari. Vara se întâlnește circulația ciclonei tropicale africane 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  $11^{\circ}\text{C}$ .

Temperatura minimă absolută este de  $-31^{\circ}\text{C}$ .

Temperatura maximă absolută este de  $+40,5^{\circ}\text{C}$ .

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.

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 prafzoase.

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.



### Seismic.

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7<sub>1</sub> (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  $T_c=1,0s$ .

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

## 2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la strada de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, respectiv III.2., de 10,00m : 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m), 1,50 m pietonal (două trotuare), de o parte și de alta a străzii);

În planșa de Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 sunt propuse două circulații orientative, care traversează terenul care face obiectul prezentei documentații pe direcția Nord – Sud.

Prin prezenta documentație se propune o circulație carosabilă care traversează terenul pe direcția Nord-Sud, circulație care va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la nord de imobilul care face obiectul P.U.Z. În urma comisiei CTATU, prin avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 s-a stabilit propunerea și reglementarea unui singur drum, conform plansei U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

## 2.6 OCUPAREA TERENULUI

### 2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Strada Măceșului, care face legătura cu Str. Elena Doamna, Str. Ștefan cel Mare, dar și cu Str. Gheorghe Doja, prin care se face legătura cu centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi – care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale – care se găsesc în partea estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.



### **2.6.2. Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în proprietatea persoanelor fizice : Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

### **2.6.3. Analiza fondului construit**

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+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu alte dotări, în imediata vecinătate există terenuri virane.

## **2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014. Conform C.U. Nr. 198 / 14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

În prezent, conform avizului de amplasament de la Compania de Apă Olt S.A., nr. 761 / 03.05.2023, pe Str. Aleea Macului nr.2, nu există rețele de apă și canal, conform schiței anexate avizului.

Avizul de amplasament este valabil pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus și nu constituie aviz tehnic de branșare / racordare la rețelele de apă și de canalizare. La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă.

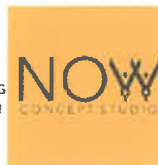
În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor apărute în timp, dar și a vechimii montării acestora în subteran, beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor. Extinderile de rețele edilitare se vor face prin grija beneficiarului.

### **2.7.2. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului favorabil CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 9881 / 05.05.2023, pentru realizarea obiectivului propus în zonă se obține următoarele avize de la administratorul rețelelor electrice existente în zonă : aviz amplasament, aviz tehnic de racordare pentru racordarea la RED a viitorului consumator. Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 59 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

Se vor respecta condițiilor de coexistență față de instalațiile OD în conformitate cu Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020 - ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 239/ 2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul ANRE 25/2016, cu toate actualizările ulterioare (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea). Avizul CTE nu ține loc de aviz de amplasament.

În urma Comisiei Tehnico-Economică Zona Slatina a Distribuție Energie Oltenia S.A. s-a avizat favorabil avizul CTE pentru prezenta documentație P.U.Z.



### 2.7.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr.29118-318.660.693 / 02.05.2023, pe Aleea Macului nu există rețea de gaze naturale.

Racordarea la rețeaua 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 ANRE nr.7 / 2022.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brășamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brășament cu o înălțime de aprox.0.2 m și adâncimea de pozare a brășamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a stațiilor de protecție catodică, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 precum și a Ordinului MEC nr.47/2003.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Avizul Distrigaz Sud Rețele s-a emis favorabil pentru PUZ și RLU, în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr.47/2003, pentru amplasamentul obiectivului propus.

### 2.7.4. Telecomunicații

Nu este cazul.

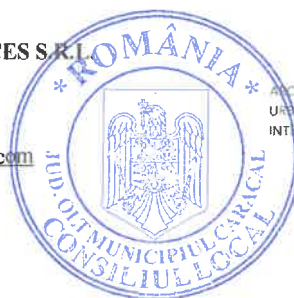
Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv 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 gravate de servitute publică.

Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

Până 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.

Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.



## 2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică 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

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu intensitate seismică moderată cu o intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, potențial inexistent la redus de alunecări și inundații.



Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural

### 2.8.2. Pericole de accident major în care sunt implicate subsanțe periculoase

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.
- Nu există stații BECO și CBI în proximitatea amplasamentului studiat.



- Exista o statie Lukoil (benzinarie) la o distanta de 950 m fața de terenul de face obiec
- Nu există rețele de înaltă tensiune în zonă.
- Există rețea de medie tensiune în vecinătatea imobilului, la nord, pe limita de proprie PTAB Măceșului și pe direcția Nord-Sud, traversează imobilul, L20KV CARAC V-CAR I 220, conform GIS DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA. Aceste rețele nu afectează parcelar
- Nu există obiective seveso, conform Legii nr.59/2016.

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

## 2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ – care s-a desfășu 25.10.2022 – 08.11.2022 astfel:

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului C Victoriei nr. 10, curte interioară
- Publicarea anunțului și documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a ins
- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consui și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.

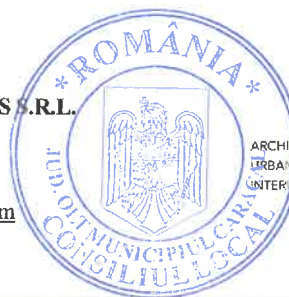
Rezultatele informării și consultării publicului asupra inițierii și evoluției propunerilor P.

În perioada informării și consultării publicului nu au fost înregistrate în scris observații : privind propunerea de P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea realizării investiției Cons rezidențial pe Aleea Macului nr.2, Municipiul Caracal, Jud.Olt.

2. Etapa propunerilor preliminare – care s-a desfășurat în perioada 25.01.2024 – 08.02.2

- S-a publicat pe propria pagina de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și p orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității pub pentru aprobarea PUZ. De asemenea, au fost puse la dispoziția publicului spre consulta aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, ntr-un limbaj n
- Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror imobile sunt învecinate și există posi considera afectați de propunerilor PUZ.
- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului C Victoriei nr. 10, curte interioară
- Anunțul s-a afișat în loc special amenajat pe teritoriul zonei studiate, pe panou rezistent la i În perioada informării și consultării publicului cu privire la propunerile preliminare PUZ si persoane ce dețin proprietăți în zona studiată și au solicitat detalii despre documentați Primăriei, cât și telefonic.

Toate informațiile necesare au fost oferite verbal solicitanților și nicio observație scri propunerile preliminare nu a fost depusă la sediul instituției.



## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### **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 geotehnic :**

În urma cercetărilor de teren, a analizelor de laborator și birou efectuate, se desprind concluziile:

- Amplasamentul este plan din punct de vedere morfologic cu ușoare denivelări favorizante bălțirilor
- Stratul de pământ prospectat de la suprafața (0-6m) este mediu la bun de fundare și este constituit din :
  - o Strat vegetal și umpluturi nisipoase cu pietriș, negricioase la cafenii, cu îndesare medie, pe primii 60-80 cm
  - o Argile prafoase nisipoase la slab nisipoase, negricioase la cafenii și gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede la 0.6-0.8m în jos, având caracteristicile fizico-mecanice detaliate în studiul geotehnic.

#### **Date hidrogeologice**

- Adâncimea minimă de fundare a construcțiilor se recomandă a fi de 1.0m de la nivelul terenului amenajat
- Se recomandă realizarea de fundații continue armate și fundații izolate cu grinzi de echilibrare
- Se recomandă ridicarea cotei amenajate cu scopul eliminării bălțirilor din apropierea construcției și asigurării îndepărtării apelor de suprafață.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 2, cu un risc geotehnic Moderat și s-au avut în vedere : importanța normală a construcției, natura terenului, nivelul al apei fără riscul epuizamentelor, risc redus la moderat din punct de vedere al vecinătăților.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este  $A_g=0.20g$ , perioada de control (colt)  $T_c=1.0s$ , are gradul 7 de seismicitate.

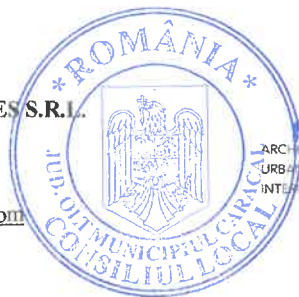
Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu normativul NP 074-2014 privind Documentațiile geotehnice pentru construcții și conform NP 112 – 2014 pentru proiectarea structurilor de fundare directă.

#### **Studiu de fundamentare echipare edilitară**

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare numai prin extinderea rețelelor existente de prima parte a străzii Măceșului, astfel investiția este oportună.

Se pot realiza și surse alternative, astfel, energia electrică prin montarea de panouri fotovoltaice, pentru canalizare prin realizarea de bazine etanșe vidanjabile în fiecare incintă cu avizul obligatoriu al DSP, pentru alimentarea cu apă cu puț propriu pe fiecare lot, cu avizul obligatoriu SGA Olt, iar pentru încălzire și alimentare cu apă caldă se poate realiza electric din panourile fotovoltaice pentru centrala termică murală.

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza prin extindere de rețea publică. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru locuințe.



Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin extindere de rețea publică. Dimensionarea țevelor efective se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximală, presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru investițiile propuse.

Alimentarea cu apă se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse – locuințe.

Canalizarea se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

Extinderile rețelelor de utilități se pot executa prin parteneriat public-privat și vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal. Astfel beneficiarul poate finanța extinderea lor, iar primăria poate accepta prin acte realizarea rețelelor de către investitor pentru buna desfășurare a investiției.

### **Studiu de circulații**

Se propune amenajarea circulațiilor auto atât pe str. Macesului cât și pe Aleea Macului, reglementarea acceselor pe loturile propuse cu acces direct din Aleea Macului și amenajarea accesului pe drumul prezumtiv existent pe lotul propus reglementării.

Se propune încadrarea strazii Macesului în categoria de drum III.5, conform PUG, cu profil de drum cu lățimea de 14,00 m, din care 7,00 m carosabil, câte o banda pe sens de 3,50 m, trotuare de câte 2,00 m pe ambele parti ale carosabilului și intercalare spațiu verde de câte 1,50 m pe fiecare parte a carosabilului.

Se propune încadrarea Aleei Macului în profilul de strada III.2, conform PUG, cu profil de drum cu lățimea de 10,00 m, din care 7,00 m carosabil cu doua benzi pe sens de câte 3,50 m și trotuare de câte 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Se propune încadrarea drumului prezumtiv de pe lot (accesul pe viitorul drum) în categoria III.1 cu un profil de strada de 9,00 m din care 6,00 m carosabil, cât o banda pe sens de câte 3,00 m și cu trotuar de 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Pentru încadrarea în categorie a strazii Macesului, nu este necesară cedarea către Consiliul Local Caracal a unei suprafațe de teren.

Pentru încadrarea în categorie a Aleei Macului cât și pentru accesul pe viitorul drum care în prezent este prezumtiv, beneficiarul va ceda către Consiliul Local Caracal suprafața de teren de 1509.41mp, împărțit astfel: pentru Aleea Macului va ceda pe toata lungimea iar pentru accesul pe viitorul drum va ceda lotul aferent realizării drumului.

Accesele în loturile propuse se vor face auto și pietonale, pentru fiecare lot propus se va face acces de tip simplu cu porti de acces, fără necesitatea lățirii benzilor pentru crearea acceselor în incintă.

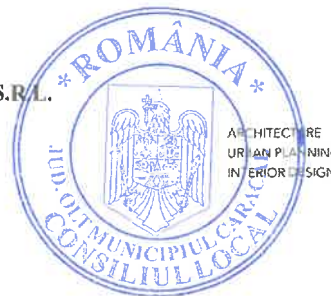
Beneficiarii loturilor vor fi obligați ca în incinta să creeze locuri pentru staționare, dar se poate opri și pe partea carosabilă, în limitele legale și conform legilor circulațiilor auto.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

**Concluzii :** Conform celor menționate în situația propusă, drumurile existente și propuse se pot realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel vor avea categorii de drum după cum urmează : Aleea Macului - III.2, str. Macesului - III.5 și drumul propus - III.1.

Execuția acceselor în incinta loturilor conf. planșei Ci-2 se poate realiza pentru parcare beneficiarilor loturilor. Vizitatorii pot opri pe partea carosabilă pe perioada limitată conform legilor de circulație.

Atât drumurile existente cât și drumul propus vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal.



### 3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare sunt:

- **P.O.T. max. = 30%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
- **R.h. max. = P+2.**
- **Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.**

### 3.3 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.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul care a generat P.U.Z. : pentru subzona Li4-2 și pentru subzona M1-7, ambele subzone au acces la Aleea Macului, strada de categoria a III a, neasfaltată – drum de pământ (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03 / 30.01.2014, categoria a III.2, de 10 m = 2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m.

Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m = 2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m. În ultima parcelă cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capăt.

Pentru zona de studiu rămân valabile reglementările subzonelor specifice Li4-1, T1 din RLU aferent PUG.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

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 investitie nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranța in care se va desfasura circulatia auto in zona de studiu.



### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
  - Li4-2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
  - M1-7 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
  - T1-8 – subzonă transporturi rutiere
- Pentru zona studiată reglementată:
  - Li4-1 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
  - T1 - subzonă transporturi rutiere

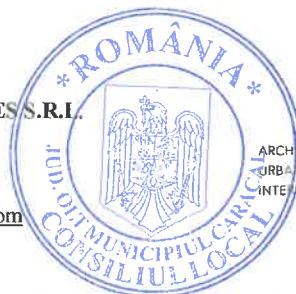
Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii indicatori urbanistici:

|         |  |  |
|---------|--|--|
| Li4 - 2 | P.O.T. max. propus= 30%;<br>C.U.T. max. propus = 0,9;<br>RH max. propus= P+2E; | H max. cornișă = +10,00 m;<br>H max. coamă = +15,00 m;<br>S. min. sp verzi = 30% |
| M1 - 7  | P.O.T. max. propus= 45%;<br>C.U.T. max. propus = 1,2;<br>RH max. propus= P+2E; | H max. cornișă = +10,00 m;<br>H max. coamă = +15,00 m;                           |
| T1 - 8  | Nu e cazul.  |  |

#### BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROBUS

| BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ  |                    |             |                  |             |
|---|--------------------|-------------|------------------|-------------|
|   | Situație existentă |             | Situație propusă |             |
|   | Suprafață (mp)     | Procent (%) | Suprafață (mp)   | Procent (%) |
| Li4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții | 12300.00           | 100%        | -                | -           |
| Li4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare   | -                  | -           | 9575.72          | 78%         |
| M1-7 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor   | -                  | -           | 1214.87          | 10%         |
| T1-8 - Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)   | -                  | -           | 1509.41          | 12%         |
| <b>Suprafață totală teren ce a generat P.U.Z.</b>   | <b>12300.00</b>    | <b>100%</b> | <b>12300.00</b>  | <b>100%</b> |

Notă:Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 12,300.00mp, cf acte și măsurători cadastrale.



| <b>BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.</b>  |                           |                    |                         |                    |
|--|---------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|  | <b>Situație existentă</b> |                    | <b>Situație propusă</b> |                    |
|  | <b>Suprafață (mp)</b>     | <b>Procent (%)</b> | <b>Suprafață (mp)</b>   | <b>Procent (%)</b> |
| <b>Li4</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții | 12300.00                  | 5,45%              | -                       | -                  |
| <b>Li4-2</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare   | -                         | -                  | 9575.72                 | 4,24%              |
| <b>M1-7</b> - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor   | -                         | -                  | 1214.87                 | 0,54%              |
| <b>T1-8</b> -Subzona transporturilor rutiere ( <i>Se intenționează trecerea în domeniul public</i> )   | -                         | -                  | 1509.41                 | 0,67%              |
| <b>Li4-1</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare – parcele din zona de studiu            | 209823.00                 | 93,10%             | 209823.00               | 93,10%             |
| <b>T1</b> – Subzona transporturilor rutiere – din zona de studiu   | 3262.00                   | 1,45%              | 3262.00                 | 1,45%              |
| <b>Suprafață totală teren reglementat prin P.U.Z.</b>  | <b>225385.00</b>          | <b>100%</b>        | <b>225385.00</b>        | <b>100%</b>        |

Bilanțul teritorial a fost realizat ținând cont de suprafața terenului conf acte și măsurători cadastrale.

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile minime obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Pentru subzona Li4-2 : se poate construi în regim izolat sau cuplat, astfel :
  - Pentru construcții izolate pe parcelă : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00m. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
  - Pentru construcții cuplat pe parcelă: se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru subzona M1-7 : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00 m, respectiv 8,00m. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
- Pentru subzona T1-8 : Nu e cazul



Parcelele vor avea asigurate 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.

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.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Conform C.U. Nr. 198/14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

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

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

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

### 3.7 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. Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 30% din suprafața incintei.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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 UAT.



### **3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă periferică a orașului.

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 implicat 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.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua crearea locuințelor și funcțiunilor complementare acestora, de a crea o nouă zonă rezidențială, în extremitatea vestică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuințe, contribuind considerabil la economia orașului.

### **3.10 CATEGORIILE 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 parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiunile complementare locuirii.

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 care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la finalul anului 2024.

## **4 CONCLUZII**

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. stabilește reglementările pentru zona studiată și respectă Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism.

Principalele beneficii ale prezentei documentații, pentru investitor și pentru Primăria Municipiului Caracal sunt :

NOW CONCEPT STUDIO | S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.

J40/2396/2016. CUI 35675744 Cont: RO22BRDE410SV52945854100

Str.Vintila Mihăilescu nr.12, Bl.79,Sc.2, Ap.63, Sector 6 București

Tel. +40 771 594 361 +40 760 735 746. Email: [designm.services@gmail.com](mailto:designm.services@gmail.com)



- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1- subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare în UTR M1-7 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 – subzona transporturilor rutiere;
- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 – 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcelar; reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiul Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea bransamentelor necesare imobilului.

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei artere 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.

**Întocmit,**  
**Șef Proiect,**  
**urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU**





URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE  
 SOLICITAT PRIN C.U. NR. 198/ 14.09.2023:

CONTINUARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
 (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN  
 VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU  
 REZIDENȚIAL" PE ALEEA MACULUI, NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT

|                        |   |
|------------------------|---|
| beneficiar:            | <b>PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN<br/>PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA</b>    |
| proiectant general:    | <b>DESIGN &amp; MANAGEMENT SERVICES S.R.L.</b>                        |
| proiectant asociat:    | <b>URBANA LINES S.R.L.</b>  |
| contract:              | <b>36/2022</b>  |
| adresă:                | <b>Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2; nr. cad.<br/>59369</b> |
| faza de proiectare:    | <b>H.C.L. PUZ</b>   |
| perioada de elaborare: | <b>decembrie 2024</b>   |



## 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 „CONTINUARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, INIȚIAT ȘI OBTINUT PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.2 DIN 06.04.2023, IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR.114 DIN 18.07.2022”
- 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 zona ce face obiectul PUZ.
- 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 pentru zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **225.385 mp**, conf Avizului de oportunitate nr. 2 din 06.04.2023 emis de Primăria Municipiului Caracal. R.L.U. a fost întocmit în conformitate cu Avizul Arhitect Sef nr.3 din 22.07.2024.

Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **12.300,00 mp** și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Zona studiată/reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord de Str. Aleea Doinei, la sud de Str. Aleea Margaretei, la est de terenuri extravilane, la vest de Aleea Viorelelor și Aleea Trifoiului.

Terenul cu suprafața de 12.300 mp este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 59014, în sud cu terenul cu nr. Cad. 59100, la vest cu terenul viran necadastrat și la est cu terenul cu nr. Cad. 59140.

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.

#### CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- 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;
- 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.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 198 din 14.09.2023, în baza Avizului de oportunitate nr. 2 din 06.04.2023 și a Avizului Arhitect Sef nr.3 din 22.07.2024, cele trei fiind emise 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).



Conform avizului de oportunitate nr. 2 / 06.04.2023, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de **225.385 mp**. Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp (din care minim 5% din suprafață, respectiv 615 mp, va fi prevăzută pentru scopuri publice –excluzând terenul necesar străzilor) și a teritoriului din zona de studiu situat în UTR Li4-1 (conform propunerii) – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, și respectă limita zonei studiate din Avizul de Oportunitate.

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

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ CONTINUARE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, INIȚIAT ȘI OBTINUT PRIN AVIZUL DE OPORTUNITATE NR.2 DIN 06.04.2023, IN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR.114 DIN 18.07.2022”, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 59369/UAT CARACAL și a imobilelor din zona studiată reglementată, 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. Se propune reciclarea deșeurilor.

### 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 se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii publice și comerciale.
- 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 accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele 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 accese 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 și gaze naturale de către beneficiar.
- 8.3. 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.
- 8.4. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- 8.5. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.6. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.7. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile, includ energia solară și eoliană, energia oceanică și energia hidroelectrică, energia geotermală și bioenergia, după caz.

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

---

- 9.1. Pentru a fi construibil 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 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;
- porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

### PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de **12.300,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **225.385 mp** și este delimitat la nord de Aleea Doinei, la sud de str. Margaretei, la est de terenuri extravilane, la vest de Aleea Viorelelor și de Aleea Trifoiului. Suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este de 225.385 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
  - **Li4-2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **M1-7 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
  - **T1-8 – subzonă transporturi rutiere**
- Pentru zona studiată reglementată:
  - **Li4-1 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **T1 – subzonă transporturi rutiere.**

### 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 conform certificatului de urbanism nr. 198 din 14.09.2023 - terenul aflat pe Aleea Macului Nr.2 , nr. cad. 59363, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 12,300,00 mp, iar conform Avizului de oportunitate Nr. 2 din 06.04.2023, Avizului Arhitect Sef nr. 3 din 22.07.2024 și Avizului Consiliului Județean Olt nr. 12 din 16.10.2024, zona studiată reglementată este delimitată la nord de Aleea Doinei, la sud de str. Margaretei, la est de terenuri extravilane, la vest de Aleea Viorelelor și de Aleea Trifoiului.

Amplasamentul este situat în partea de vest a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale, iar conf. P.U.G. Mun. Caracal se încadrează în subzona Li4-Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.



Conform avizului de oportunitate nr. 2 / 06.04.2023, Avizului Arhitect Șef nr. 3 din 22.07.2024 și Avizului Consiliului Județean Olt nr. 12 din 16.10.2024, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de 225.385 mp. Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp, având categoria de folosință curți construcții (2.400mp) și arabil (9.900mp), intravilan, conform cărții funciare 59369 și a subzonei Li4-1 și T1 din zona de studiu.

**Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:**

A. Pentru terenul care a generat P.U.Z.:

**LI4 -2- SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE**

**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Articolul 1. – Utilizări admise**

- 1) locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- 2) locuinte colective mici, locuinte semicolective
- 3) locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- 4) gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- 5) spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime).
- 6) spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- 7) locuri de joaca pentru copii;
- 8) spatii pentru sport si recreere
- 9) mobilier urban;
- 10) spații libere pietonale;

**Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări**

- (1) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (gararea a 1-2 masini, depozitare casnica:magazii, sorpoane, bucătărie de vară, adapost animale de paza si companie, agrement: umbrare, pergole, chioscuri, sere de agrement, piscine si altele asemenea), in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa. Anexele gospodaresti nu se realizeaza obligatoriu in interiorul benzii de constructibilitate.
- (2) Adăposturi pentru maxim 2 animale de casă
- (3) Sere de maxim 50 mp
- (4) Se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (5) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;



### Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- (2) se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- (3) curățătorii chimice;
- (4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- (5) depozități de materiale re folosibile;
- (6) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- (7) depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) autobaze și stații de întreținere auto;
- (10) statii de betoane;
- (11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- (12) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- (13) anexe gospodărești
- (14) orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

## SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara, conform P.U.G. Mun.Caracal.
- (2) Suprafata minimă a parcelelor va fi de 700 mp
- (3) Lungimea minimă a aliniamentului va fi de 15,00 m

### Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat (generat de realinierea parcelelor conform profilului stradal – străzi de categoria a III-a) al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m și maxim 10,00 m.
- (2) Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament, retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament.
- (3) 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 și parcaje, terase ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- (4) Leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.
- (5) Terasale, balcoanele sau bovidourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m fără a depăși aliniamentul reglementat iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;



bovindourilor, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

- (6) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- (7) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament.
- (8) Banda de construibilitate este definită de retragerea față de aliniament și retragerea față de limita posterioară.

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

- (1) Amplasarea tradițională (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate) nu este permisă în zonele urbanizare / restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare / reparcelare).
- (2) De regula dispuse în regim izolat, dacă nu intervine obligativitatea alipirii la calcan, clădirile se vor retrage față de limitele laterale prin păstrarea între clădiri a distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte;
- (3) Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate, cu funcțiuni compatibile, dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în banda de construibilitate, pe o adâncime de maxim 20 m;
- (4) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațadă laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- (5) Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20,0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar minim 3,00 m;
- (6) Pentru anexele parter admise se vor respecta prevederile Codului Civil – retrageri de minim 1,00 / 2,00 m sau amplasare pe limita de proprietate la calcanul anexelor adiacente; În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare.
- (7) Picătura streșinii trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmirile spre vecini va fi cel puțin 0,10 m și vor fi montate opritori de zăpadă.
- (8) Retragera minimă se va majora la minim 3,80 m pentru funcțiuni care necesită accesul autospecialelor de stins incendii.
- (9) Clădirile izolate pe parcelă : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar de minim 3,00 m; față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar de minim 5,00 m.
- (10) Față de limita posterioară, Retrageri de H/2 dar minim 5,00 m, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin asigurarea de distanțe cel puțin egale cu înălțimea clădirii mai înalte; pentru anexele gospodărești parter se admit și prevederile Codului Civil – retrageri de minim 1,00 / 2,00 m.



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

- (1) Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

#### Articolul 8. – Circulații și accese

- 1) Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- 2) pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.
- 3) Zona din care face parte terenul studiat are acces la strada de categoria a III-a, aceasta fiind: Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, respectiv III.2., de 10,00m : 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m), 1,50 m pietonal (două trotuare), de o parte și de alta a străzii);
- 4) Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi travesată de un drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9m = 2 benzi x 3,00m + 2 trotuare x1,5m. În ultima parcelă cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul aleii.

#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- 1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- 2) pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare :
  - câte un loc de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurata pana la 120 mp
  - câte doua locuri de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurata peste 120 mp.

#### Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 1) înălțime maxima admisibila la cornișă 10,00 metri (P+2);
- 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) cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor
- 4) în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanta dintre aliniamente;
- 5) Inaltimea maxima la coama: 15,0 m

#### 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) se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al clădirilor, conform P.U.G. Mun. Caracal.

#### 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) Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- 4) Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 și avizului arhitect șef nr.3 din 22.07.2024, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv 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 gravate de servitute publică.

- 5) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.
- 6) Până 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.
- 7) Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.

#### Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- 1) 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;
- 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 și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

#### Articolul 14. – Împrejmuiri

- 1) se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;



- 2) spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.
- 3) Pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri, conform P.U.G. Mun. Caracal
- 4) gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri, conform P.U.G. Mun. Caracal.

### SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) P.O.T. maxim = 30%

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

- (1) C.U.T. maxim maxim pentru înălțimi P+2E= 0,9 mp ADC/mp teren

### M1-7-SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- (2) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- (3) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- (5) parcaje la sol;
- (6) spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (7) spații libere pietonale;
- (8) Conform Avizului Arhitect Șef nr.3 din 22.07.2024, suprafața de teren reprezentând minim 5% din suprafața terenului care a generat PUZ (615 mp, cuprinși în M1-7) va fi prevăzută pentru scopuri publice : echipamente publice necesare cartierului și/ sau facilități pentru persoane și grupuri vulnerabile :
  - Unități de învățământ : grădiniță, afterschool, școală, creșă
  - Unități pentru sănătate și servicii sociale : cabinete medicale, centre de îngrijire de zi, cantine etc;
  - Unități de cultură, agrement, spații închise destinate destinderii / sportului : cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, spații tenis de masă, alte facilități de petrecere a timpului liber;
  - Spații plantate;
  - Scuaruri în jurul unor dotări publice, în incintele unităților social – culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement, locurilor de joacă;
  - Parcaje publice;
  - Spații pietonale libere / pasaje etc.



## Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; suprafața de teren
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii.
- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară etc), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscina, chioșc etc) în suprafața totală construită desfașurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zona  
Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri :
  - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
  - să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise

Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zona:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea<sup>32</sup>, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>33</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni
- pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
- se admit spații (Acd maxim 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.
- se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 2200 și detalierea reglementării se va face prin PUD.
- Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitenți;
- locașuri de cult
- se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;



- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate.
- sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice.
- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori.

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevra auto in incinta. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

#### Articolul 3 – Utilizări interzise

- (1) Orice functiuni care nu pot asigura spatiile de parcare si manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, conform P.U.G. Mun. Caracal, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice).
- (2) depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (3) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (4) stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- (5) lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (6) orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- (7) orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- (1) Parcela se consideră construibilă dacă:
  - are o suprafața de minim **350 mp**. și un front la strada de minim **15,0 m** pentru locuinte individuale si pentru alte functiuni si minim **12,0 m** pentru locuinte cuplate;
  - adancimea parcelei este mai mare sau egala cu lățimea;
- (2) pentru amplasarea de locuințe colective mici sau locuinte semicolective, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de **100 mp** înmulțit cu numărul de apartamente;

#### Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii , minim 3,00 m și maxim 10,00 m de la aliniamentul reglementat prin P.U.Z. Banda de constructibilitate este definită de retragerea față de aliniament și retragerea față de limita posterioară.



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

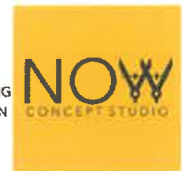
- (1) În regim de construire izolat, dacă nu intervine obligativitatea alipirii la calcan, clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe egale cu  $H/2$  dar minim 3,00 m, respectiv minim 8,00 m (conform planșei Reglementari urbanistice, zonificare funcțională aferentă P.U.Z), cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate retrase prin păstrarea între clădiri a distanței minime egală cu înălțimea clădirii mai înalte;
- (2) În regim de construire continuu / discontinuu, clădirile se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, cu funcțiuni compatibile, dispuse pe limitele parcelelor în banda de construibilitate (regula calcanului);
- (3) În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi la calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m / 8,00 m (conform planșei Reglementări urbanistice, zonificare funcțională aferentă P.U.Z); în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- (4) Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar minim 3,00 / 8,00 m (conform planșei Reglementări urbanistice, zonificare funcțională aferentă P.U.Z.);
- (5) Față de limita posterioară, retrageri de  $H/2$ , dar minim 5,00 m, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin asigurarea de distanțe cel puțin egale cu înălțimea clădirii mai înalte; pentru anexele gospodărești parter se admit și prevederile Codului Civil – retrageri de minim 1,00/2,00 m.
- (6) Pentru anexele parter admise se vor respecta prevederile Codului Civil – retrageri de minim 1,00 / 2,00 m sau amplasare pe limita de proprietate la calcanul anexelor adiacente.
- (7) Picătura streășinii trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi cel puțin 0,10 m și vor fi montate opritori de zăpadă.
- (8) Retragerea minimă se va majora la minim 3,80 m pentru funcțiuni care necesită accesul autospecialelor de stins incendii.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire.

#### Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Terenul care a generat P.U.Z. are acces la Aleea Macului, strada de categoria a III-a, neasfaltată - drum de pământ (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform HCL nr. 03/30.01 .2014, categoria a III.2, de 10 m= 2 benzi x3,50 m + 2 trotuare X 1,50 m.
- (2) Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m= 2 benzi x3,00 m +2 trotuare x 1,5m în ultima parcela cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul alei.



#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) Conform P.U.G. Mun. Caracal, 2.7.1.1. Cerințe minime de spații de parcare pe raza Municipiului Caracal, se vor asigura astfel :
  - Pentru construcții administrative, birouri: câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată; un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte un loc de parcare la 10 locuri în sala și un loc de parcare pentru autocare.
  - Pentru construcții financiar – bancare : câte un loc de parcare la 50 mp suprafața construită desfășurată și un spor de 50% pentru clienți; în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
  - Pentru construcțiile comerciale : un loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati de pana la 400 mp suprafața construită desfășurată; un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste între 400 și 2000 mp suprafața construită desfășurată; un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unitati comerciale de peste 2000 mp suprafața construită desfășurată. Pentru unitati de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfășurată (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese). La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garaje a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (4) Conform prescripțiilor specifice subzonei funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, se vor respecta prevederile conform 2.7.1. Parcaje, conform RLU aferent P.U.G. Mun. Caracal.

#### Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) înălțime maximă admisibilă la cornișe : 10,00 metri;
- (2) înălțimea maximă la coamă: 15,00 metri
- (3) Se admite suplimentar un nivel înscris în volumul acoperișului, reprezentând maxim 60% din volumul unui nivel curent sau un nivel suplimentar retras, înscris în interiorul unui cerc cu raza de 4,00m.

#### 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) se interzice realizarea unor mansarde false;
- (3) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (4) se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- (5) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (6) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- (7) este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fațadă.



- (8) se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- (9) este interzisă utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresia ceramica).

#### 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) Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 și avizului arhitect șef nr.3 din 22.07.2024, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv 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.

- (4) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.  
Până 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 Romane.
- (5) Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.

#### Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) 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
- (2) spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori
- (3) spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- (4) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înaltime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- (5) se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- (6) în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună
- (7) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomanda înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- (8) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.



#### Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- (2) spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

### SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- (1) POT maxim = 45%

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

- (1) CUT maxim = 1,20 mp ADC/mp teren.

### T1-8 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Subzona transporturilor rutiere. Proprietarii intenționează să doneze terenul domeniului public al Municipiului Caracal, numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale.

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) circulație carosabilă, pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (2) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (3) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- (4) conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- (5) pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- (6) parcaje;
- (7) spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (8) piste de biciclete;
- (9) fâșii plantate;
- (10) rețele tehnico-edilitare subterane

#### 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);



- (2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;<sup>1</sup>
- (3) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;<sup>2</sup>
- (4) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;<sup>3</sup>
- (5) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;<sup>4</sup>

### 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.
- (3) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- (4) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- (5) Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru: modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, modernizarea intersecțiilor, realizarea spațiilor de parcare.
- (6) Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

## SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Nu este cazul.

### Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

<sup>1</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

<sup>2</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

<sup>3</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

<sup>4</sup> Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.



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

---

Nu este cazul.

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

---

Nu este cazul.

#### Articolul 8. – Circulații și accese

---

- (1) T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m= 2 benzi x3,00 m +2 trotuare x 1,50 m în ultima parcela cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capătul aleei.
- (2) Numărul și configurația acceselor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației și reglementărilor în vigoare. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se va asigura accesul pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

---

1)Staționarea autovehiculelor: conform prescripțiilor specifice pentru subzonele funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilite prin RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

#### Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă 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) Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului P.U.Z. dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

#### Articolul 13. – Spații libere și spații 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:
  - 1.1. împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
  - 1.2. împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
  - 1.3. împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
  - 1.4. înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;



1.5. 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. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(2) Nu este cazul.

Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării H maxim coamă / streășina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

B. Pentru zona de studiu :

#### **LI4 -1- SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE**

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03/30/01/2014, iar conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 :

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- 1) locuințe individuale, cu sau fara spații pentru profesii liberale;
- 2) locuințe colective mici, locuințe semicolective
- 3) locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- 4) grădinițe, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- 5) spații pentru îngrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime).
- 6) spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- 7) locuri de joaca pentru copii;
- 8) spatii pentru sport si recreere
- 9) mobilier urban;
- 10) spații libere pietonale;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- 1) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (gararea a 1-2 masini, depozitare casnica:magazii, sorpoane, bucătărie de vară, adapost animale de paza si companie, agrement: umbrare, pergole, chioscuri, sere de agrement, piscine si altele asemenea), in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa. Anexele gospodaresti nu se realizeaza obligatoriu in interiorul benzii de constructibilitate.
- 2) Adăposturi pentru maxim 2 animale de casă
- 3) Sere de maxim 50 mp



- 4) Se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- 5) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

#### 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 reparatii etc.;
- 2) se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- 3) curățătorii chimice;
- 4) depozitare en-gros sau mic-gros;
- 5) depozități de materiale re folosibile;
- 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) autobaze și stații de întreținere auto;
- 10) stații de betoane;
- 11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- 12) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- 13) anexe gospodărești
- 14) orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

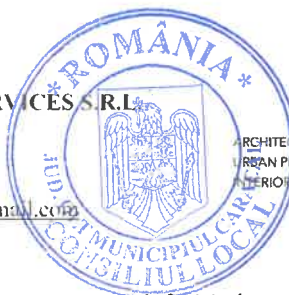
## SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- 1) Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară, conform P.U.G. Mun.Caracal.
- 2) Suprafața minimă a parcelelor va fi de 700 mp
- 3) Lungimea minimă a aliniamentului va fi de 15,00 m

#### Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- 1) Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m și maxim 10,00 m, față de circulația carosabilă propusă, strada de categoria a III-a.
- 2) Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament, retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament.
- 3) 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 și parcaje.

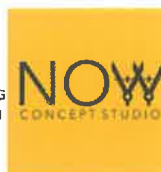


- 4) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.
- 5) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- 6) În cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament.
- 7) Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor (retragerea maxima admisă).

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

- 1) Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară
- 2) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție :
  - Cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
  - Cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limită laterală cu minim 3,00 metri
- 3) Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi :
  - a. Față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri ( distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare
  - b. Față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,00 metru (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în cartea funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,00 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor
- 4) Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.
- 5) Pentru anexele gospodărești (ce se amplasează în spatele construcției principale) distanțele față de limitele laterale și posterioare se pot reduce până la 1,00 m dacă nu sunt practicate ferestre de vedere și 2,00 metri dacă sunt practicate ferestre de vedere.
- 6) Pentru alte funcțiuni decât locuințe retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri.
- 7) Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri.
- 8) Retragerile minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

Se vor respecta reglementările stabilite prin RLU aferent PUG Caracal, la fiecare subzona funcțională ce corespund subzonelor de mai sus, privind aspectul exterior al clădirilor , împrejurimi, spații libere și spații plantate. Pentru subzona Li4-1, în afara reglementărilor din avizul de oportunitate nr.2/2023, rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG Municipiul Caracal din Li4.



## T1- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03/30/01/2014. Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1.

Aleea Macului este drum de categoria III.2 de 10 m = 2 benzi x 3,50m +2 trotuarex1,5m.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al Municipiului Caracal privind condițiile de însorire prin respectarea prevederilor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață a populației aprobate prin Ord. MS 119 / 2014 și modificate și completate prin Ord. MS 994 / 2018.

Reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor argumenta prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, după caz. Este obligatorie respectarea reglementărilor de protecție la incendiu privind amplasarea construcțiilor și distanțele minime de siguranță, precum și respectarea distanțelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99. Se vor realiza retrageri determinate de necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin P.U.G. corespunzător funcțiilor.

Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice prin P.U.G. și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile / incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice. Se vor respecta reglementările de protecție sanitară și reglementările de protecție a mediului și criteriul privind necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice. Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare / reparcelare).

**miercuri, 18 decembrie 2024**

Șef Proiect,  
Întocmit,  
Manager de proiect  
Ms. Urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU







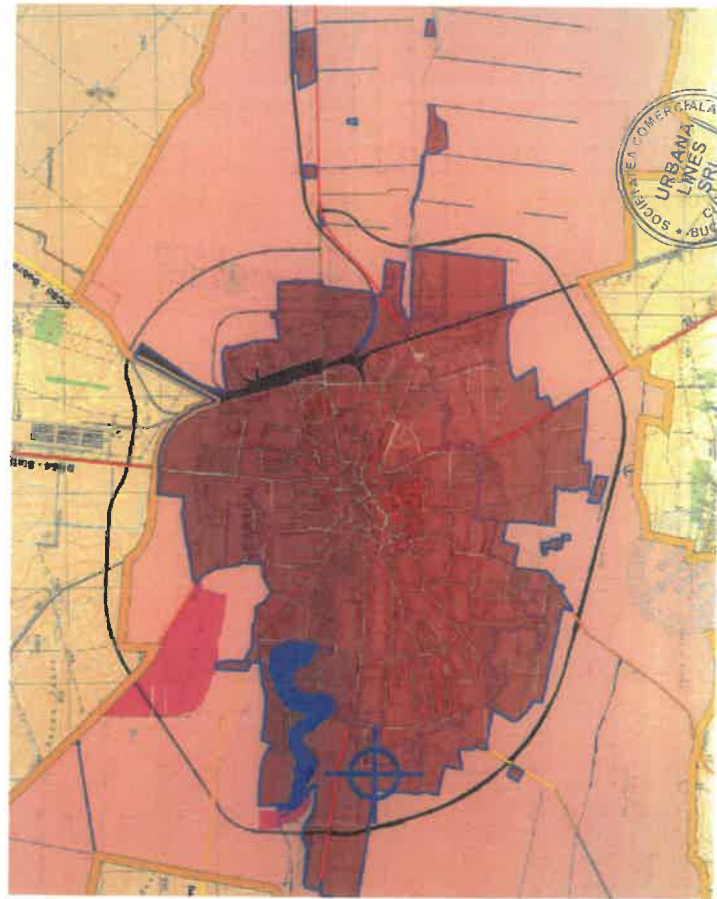
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" ALEEA MACULUI, NR. 2, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT; NR. CAD. 59369**



**U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

**LEGENDĂ**

-  Teren ce a generat P.U.Z.
-  Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.



|  |  |   |                                |
|--|--|---|--------------------------------|
| <b>PROIECTANT GENERAL</b>                                    |  | <b>PROIECT</b>  |                                |
| <b>NOW</b><br>SOCIETATEA COMERCIALA                          | S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.<br>JAB/2386/2018 CUI 38625244<br>Bucuresti, 56 Str. V. Mihăilescu, nr. 12<br>email: design_services@now.ro<br>Contact: 0771.594.361 | <b>BENEFICIARI:</b><br>PIRLOGEA DANIEL - FLORIN<br>PIRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA   | <b>PROIECT</b><br>Nr. 36/2022  |
| <b>ȘEF PROIECT</b><br>drd.urb. Marielena BRASTAVICEANU       | <b>SCARA</b><br>1:2500   | <b>TITLU PROIECT:</b><br>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN. CARACAL, JUD. OLT; NR. CAD. 59369 | <b>FAZA</b><br>ANEXE<br>P.U.Z. |
| <b>PROIECTAT DESENAT</b><br>drd.urb. Marielena BRASTAVICEANU | <b>DATA</b><br>04.2023   | <b>TITLU PLANȘA:</b><br>ÎNCADRARE ÎN ZONĂ   | <b>PLANȘA</b><br>U01           |
| <b>VERIFICAT</b><br>drd.urb. Marielena BRASTAVICEANU         |  |   |                                |

US POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

LEGENDĂ

- Limite**
- Limită intravilanului aprobat conform P.U.Z. nr. 593/01
  - Limită teren ce se propune a se studia prin P.U.Z.
  - Limită de proprietate a terenurilor
- Zonificarea funcțională conform P.U.G. CARACAL Aprobat**
- LI4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - LI5 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu max. 2 etaje rezidențiale, cu maxim P+1+M niveluri, în zone de dezvoltare
  - Teren arabil extravilan
  - Circulații cu caracter tentativ conf. P.U.G. aprobat
  - Zona edificabilă cu amenajări speciale
- Zonificarea funcțională propusă**
- LI4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - M1-7 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
  - T1-8 - Subzonă transport rutier
  - LI4-1 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare, pentru zona studiată reglementată
- Acces carosabil**
- Acces pietonal**
- Construcție propusă**
- Circulații**
- Zonă circulații carosabile
  - Zonă circulații pietonale
  - Zonă spații verzi în incinte



**Nota:**  
 Propunerea de mobilare urbanistică are scopul doar de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.  
 Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construcție și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată în totalitate așa cum a fost prezentată.  
 Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificarea funcțională.



**PLAN TOPOGRAFIC**

| PROIECTANT | PROIECTANT ASOCIAT | SCALA |
|------------|--------------------|-------|
| ...        | ...                | ...   |



PROFIL STRADAL conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30 01.2014



| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT ASOCIAT | BENEFICIAR   | PRIOR |
|--------------------|--------------------|--|-------|
| ...                | ...                | PARCLOSCA DANIELA - FLORENȚA PRODIGEA AMBIECA - FLORENTINA | ...   |
| ...                | ...                | TITLU PROIECT  | FAZA  |
| ...                | ...                | ADRESA   | US    |

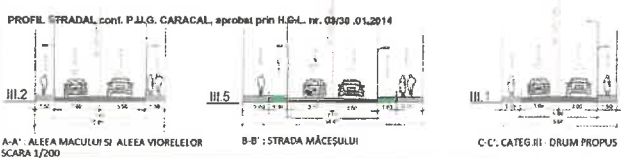
U4 PROPRIETATE AȘUPRA TERENURILOR

LEGENDĂ

- Limite**
- Limită intravilanului aprobat conform P.U.G. Mun. Carcal
  - Teren ce a general P.U.Z (nr. cad 57809)
  - Limită teren studiat-reglementat prin P.U.Z. conf. Aviz de Oportunitate nr. 7/31.03.2022
  - Limită de proprietate a terenurilor
- Tipuri de proprietate asupra terenurilor**
- Proprietate publică**
- Terenuri în domeniul public al U.A.T. Carcal
  - Proprietate privată
  - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Circulația terenurilor**
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public



| NO | Descriere | Suprafață | Valoare |
|----|-----------|-----------|---------|
| 1  | ...       | ...       | ...     |
| 2  | ...       | ...       | ...     |
| 3  | ...       | ...       | ...     |
| 4  | ...       | ...       | ...     |
| 5  | ...       | ...       | ...     |
| 6  | ...       | ...       | ...     |
| 7  | ...       | ...       | ...     |
| 8  | ...       | ...       | ...     |
| 9  | ...       | ...       | ...     |
| 10 | ...       | ...       | ...     |
| 11 | ...       | ...       | ...     |
| 12 | ...       | ...       | ...     |
| 13 | ...       | ...       | ...     |
| 14 | ...       | ...       | ...     |
| 15 | ...       | ...       | ...     |
| 16 | ...       | ...       | ...     |
| 17 | ...       | ...       | ...     |
| 18 | ...       | ...       | ...     |
| 19 | ...       | ...       | ...     |
| 20 | ...       | ...       | ...     |
| 21 | ...       | ...       | ...     |
| 22 | ...       | ...       | ...     |
| 23 | ...       | ...       | ...     |
| 24 | ...       | ...       | ...     |
| 25 | ...       | ...       | ...     |
| 26 | ...       | ...       | ...     |
| 27 | ...       | ...       | ...     |
| 28 | ...       | ...       | ...     |
| 29 | ...       | ...       | ...     |
| 30 | ...       | ...       | ...     |
| 31 | ...       | ...       | ...     |
| 32 | ...       | ...       | ...     |
| 33 | ...       | ...       | ...     |
| 34 | ...       | ...       | ...     |
| 35 | ...       | ...       | ...     |
| 36 | ...       | ...       | ...     |
| 37 | ...       | ...       | ...     |
| 38 | ...       | ...       | ...     |
| 39 | ...       | ...       | ...     |
| 40 | ...       | ...       | ...     |
| 41 | ...       | ...       | ...     |
| 42 | ...       | ...       | ...     |
| 43 | ...       | ...       | ...     |
| 44 | ...       | ...       | ...     |
| 45 | ...       | ...       | ...     |
| 46 | ...       | ...       | ...     |
| 47 | ...       | ...       | ...     |
| 48 | ...       | ...       | ...     |
| 49 | ...       | ...       | ...     |
| 50 | ...       | ...       | ...     |



**INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

**L14-2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN ZONE DE DEZVOLTARE**  
 POT max = 30% CUT max = 0,9 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2  
 \* Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice

**M1-7 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR**  
 POT max = 45% CUT max = 1,2 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2 H max. cornișă = 10,00 m H max. coamă = 15,00 m

**T3-B - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**  
 Nu este cazul.

| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT ASOCIAT | BENEFICIAR                | PROIECT    |
|--------------------|--------------------|---------------------------|------------|
| NOVA               | ...                | PROIECTA DANIEL FLORENTIN | VI 14/2022 |
| ...                | ...                | PROIECTA DANIEL FLORENTIN | FAZA       |
| ...                | ...                | PROIECTA DANIEL FLORENTIN | P.U.Z.     |
| ...                | ...                | PROIECTA DANIEL FLORENTIN | PLAȘA      |
| ...                | ...                | PROIECTA DANIEL FLORENTIN | U4         |



**U3 REGLAMENTARI URBANISTICE-ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**

**LEGENDĂ**

- Limite**
- Limită Intravilanului aprobat conform P.U.G. Mun. Caracal
  - Teren ce a generat P.U.Z.(nr. cad. 59369)
  - Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.
  - Limită de proprietate a terenurilor
- Zonificarea funcțională conform PUG CARACAL Aprobat**
- L4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - L5 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu suprafețe reduse, cu maxim P+1 niveluri, în zone de dezvoltare
  - Teren arabil ext. avilan
- Circulații cu caracter orientativ conf. PUG Caracal aprobat**
- Zonificarea funcțională propusă**
- L4-1-Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - M1-5-Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
  - Acces carosabil în incintele loturilor propuse
  - Acces pietonal în incintele loturilor propuse
  - Edificabil propus
  - Aliniere propusă
  - Teren ce va fi cedat domeniului public (1479.99 mp), pentru amenajări de drumuri.

- RETELE EXISTENTE ÎN ZONA:**
- RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTĂ
  - RETEA CANALIZARE MENAJERĂ EXISTENTĂ
  - RETEA GAZE NATURALE EXISTENTĂ
  - RETEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELCTRICĂ EXISTENTĂ
- EXTINDERI RETELE ÎN ZONA:**
- EXTINDERE RETEA ALIMENTARE CU APA-PPE Dn 65
  - EXTINDERE RETEA CANALIZARE MENAJERĂ PVC Dn 300
  - EXTINDERE REATEA GAZE NATURALE-PEHD Dn 90
  - EXTINDERE REATEA ALIMENTARE CU ENERGIE ELCTRICĂ CYF

NOTA: racordurile loturilor se vor stabili prin proiecte individuale ale fiecărui lot în funcție de necesitatea beneficiarilor loturilor.

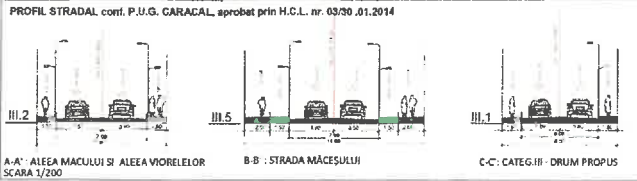
**BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z**

|   | Situație existentă |             | Situație propusă |             |
|---|--------------------|-------------|------------------|-------------|
|   | Suprafață (mp)     | Procent (%) | Suprafață (mp)   | Procent (%) |
| L4- Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare -Teren arabil și curți construite | 12300.00           | 100%        | -                | -           |
| L4-2- Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare -Teren curți construite         | -                  | -           | 5575.72          | 78%         |
| M1-7- Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor  | -                  | -           | 1214.87          | 10%         |
| T1-8- Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)  | -                  | -           | 1509.41          | 12%         |
| <b>Suprafață totală teren ce a generat PUZ</b>  | <b>12300.00</b>    | <b>100%</b> | <b>12300.00</b>  | <b>100%</b> |

**PLAN TOPOGRAFIC**

Coordonate: UTM, Datum: BUCUREȘTI 1970

| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT ASOCIAT | BENEFICIAR     | PROIECT   |
|--------------------|--------------------|----------------|---|
| SCALA              | 1:7500             | ADRESA         | ALTEA MACULUI, NR. 2, MUN. CARACAL, JUDEȚUL: NR.CAD.59369 |
| DATA               | 15.08.2023         | TITLUL PLANȘII | REGULAMENTARI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ      |



**INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

**L4-2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN ZONE DE DEZVOLTARE**  
 POT max = 30% CUT max = 0,9 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2  
 \* Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.

**M1-7 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR**  
 POT max = 45% CUT max = 1,2 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2 H max. cornișă = 10,00 m H max. coamă = 15,00 m

**T1-8 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**  
 Nu este cazul.

| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT ASOCIAT | BENEFICIAR     | PROIECT   |
|--------------------|--------------------|----------------|---|
| SCALA              | 1:7500             | ADRESA         | ALTEA MACULUI, NR. 2, MUN. CARACAL, JUDEȚUL: NR.CAD.59369 |
| DATA               | 15.08.2023         | TITLUL PLANȘII | REGULAMENTARI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ      |

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDĂ**
- Limite**
- Limită intravilanului aprobat conform P.U.G. Mun. Caracal
  - Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 59369)
  - Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.
  - Limită de proprietate a terenurilor
- Zonificarea funcțională conform PUG CARACAL Aprobat**
- LI4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - LI5 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu suprafețe reduse, cu maxim P+1+M niveluri, în zone de dezvoltare
  - Teren arabil extravilan
  - Circulații cu caracter orientativ conf. PUG Caracal aprobat
  - Zona edificabilă cu amenajări speciale
- Zonificarea funcțională propusă**
- LI4-1 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - LI4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
  - M1-7 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
  - T1-8 - Subzonă transporturilor rutiere
- Acces carosabil**
- Acces pietonal**
- Edificabil propus**
- Aliniere propusă**
- Teren ce poate fi cedat domeniului public [1509.41 mp]**
- Circulații**
- Zonă circulații carosabile
  - Zonă circulații pietonale
  - Spațiu verde

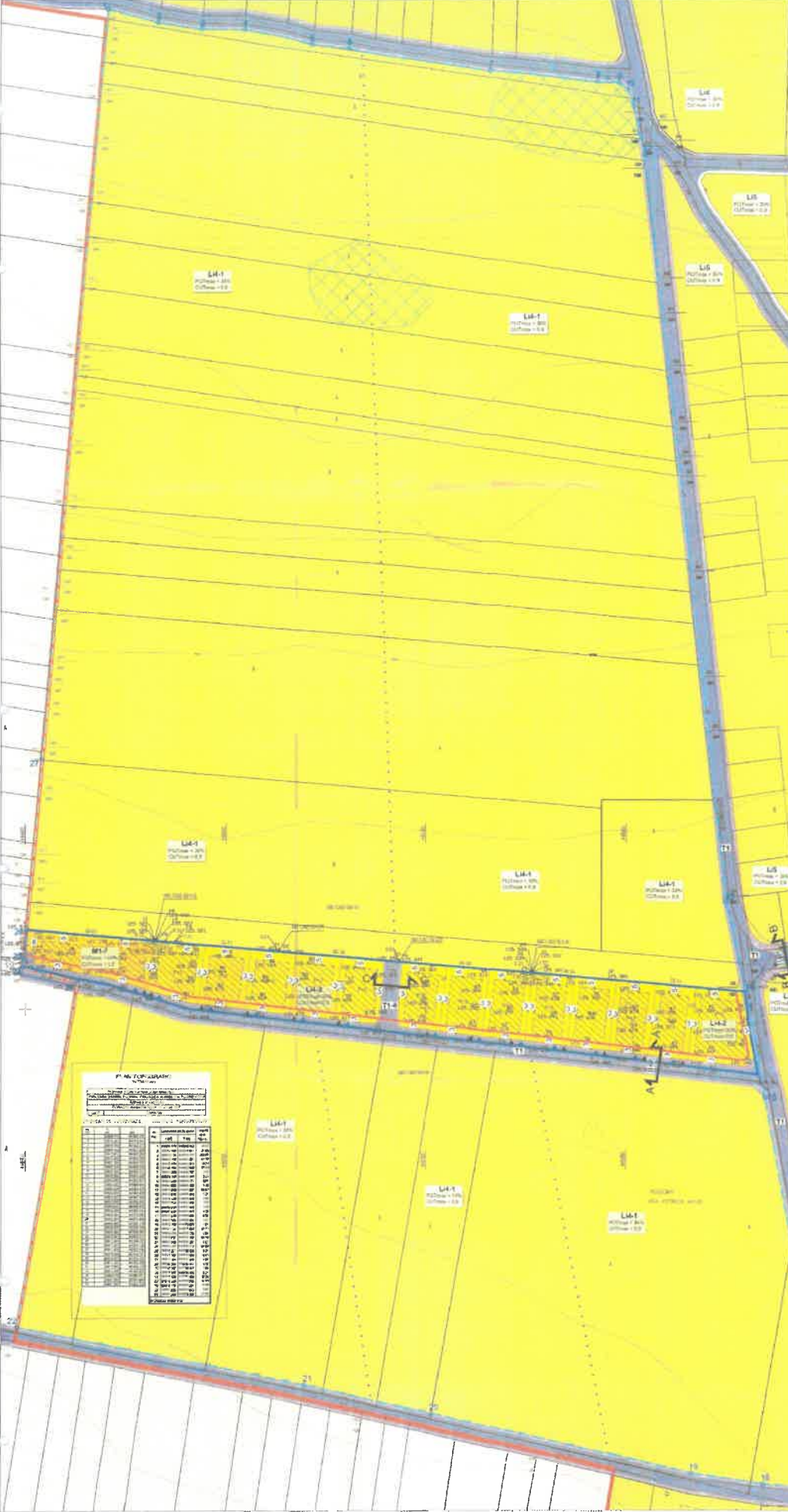
**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.**

|  | Situație existentă |             | Situație propusă |             |
|--|--------------------|-------------|------------------|-------------|
|  | Suprafață (mp)     | Procent (%) | Suprafață (mp)   | Procent (%) |
| LI4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - Teren arabil și curți construite | 12300.00           | 5.45%       | -                | -           |
| LI4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - Teren curți construite         | -                  | -           | 9575.72          | 78%         |
| M1-7 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor  | -                  | -           | 1234.87          | 10%         |
| T1-8 - Subzonă transporturilor rutiere (se intenționează trecerea în domeniul public)  | -                  | -           | 1509.41          | 12%         |
| LI4-1 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - Parcele din zona de studiu     | 20982.00           | 53.17%      | 20982.00         | 51.51%      |
| T1 - Subzonă transporturilor rutiere - din zona de studiu  | -                  | -           | 4763.00          | 3.48%       |
| Suprafață totală teren reglementat prin P.U.Z.   | 20982.00           | 100%        | 20982.00         | 100%        |



**BILANT TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.**

|  | Situație existentă |             | Situație propusă |             |
|--|--------------------|-------------|------------------|-------------|
|  | Suprafață (mp)     | Procent (%) | Suprafață (mp)   | Procent (%) |
| LI4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - Teren arabil și curți construite | 12300.00           | 100%        | -                | -           |
| LI4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - Teren curți construite         | -                  | -           | 9575.72          | 78%         |
| M1-7 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor  | -                  | -           | 1234.87          | 10%         |
| T1-8 - Subzonă transporturilor rutiere (se intenționează trecerea în domeniul public)  | -                  | -           | 1509.41          | 12%         |
| Suprafață totală teren ce a generat P.U.Z.   | 12300.00           | 100%        | 12300.00         | 100%        |



PROFIL STRADAL conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014



**INDICI URBANISTICI PROPUȘI**

**LI4-2 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI ÎN ZONE DE DEZVOLTARE**  
 PCI max = 30% CUT max = 0,9 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2  
 \* Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice

**M1-7 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR**  
 PCI max = 45% CUT max = 1,2 amp ADC / mp teren  
 R.h. max = P+2 H max cotișă = 10,00 m H max coarșă = 15,00 m

**T1-8 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**  
 Nu este cazul.

**PROIECTANT GENERAL**  
 NOW S.R.L. ȘI PARTENERII  
 Căminul nr. 10, Strada Măceșului, Caracal, Olt

**BENEFICIAR:**  
 PRUDENȚA DANIELA FLORENTINA  
 PRUDENȚA ANGELEA FLORENTINA

**PROIECT DEZASAT**  
 SFP PROIECT: 04/04/2014  
 PROIECT DEZASAT: 04/04/2014

**SCARA:**  
 1:500

**DATA:**  
 02.01.2014

**FAZA:**  
 AVJZ - U2

**PLAȘA:**  
 U2



U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

LEGENDĂ

Umite

- Limită intravilanului aprobat conform P.U.G. Mun. Caracal
- Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 59369)
- Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.
- Limită de proprietate a terenurilor

Zonificare funcțională conform PUG CARACAL Aprobat

- L4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
- L15 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu suprafețe reduse, cu maxim P+1 niveluri, în zone de dezvoltare
- Teren arabil extravilan
- Circulații cu caracter orientativ conf. PUG Caracal aprobat
- Zona edificabilă cu amenajări speciale

Circulații existente

- Zonă circulații carosabile neasfaltate
- Zonă circulații pietonale neamenajate

Subzone funcționale L4

L4 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM

P+2 NIVELURI ÎN ZONE DE DEZVOLTARE

POT max = 30% CUT max = 0,9 amp ADC / mp teren

R h max = P+2

\* Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Nu este cazul.



PLAN TOPOGRAFIC

| SISTEM DE COORDONATE |                   |
|----------------------|-------------------|
| PROIECȚIE            | UNITATE DE MĂSURĂ |
| UTM                  | METRI             |
| SISTEM DE COORDONATE |                   |
| PROIECȚIE            | UNITATE DE MĂSURĂ |
| UTM                  | METRI             |

| SISTEM DE COORDONATE |                   |
|----------------------|-------------------|
| PROIECȚIE            | UNITATE DE MĂSURĂ |
| UTM                  | METRI             |
| SISTEM DE COORDONATE |                   |
| PROIECȚIE            | UNITATE DE MĂSURĂ |
| UTM                  | METRI             |

EX1

|  |  |  |                         |
|--|--|--|-------------------------|
| PROIECTANT GENERAL<br>   | PROIECTANT ASOCIAT<br>   | DIRIGEAȘI<br>PIROȘCUA DANIEL - FLORENTINA<br>PIROȘCUA ANGELICA - FLORENTINA  | PROIECT<br>nr. 342/2018 |
| ȘEF PROIECT<br>MANAGER PROIECT<br>PROIECTANT<br>DESENAȚ<br>VERIFICAT | ING. URBANISM BRĂDĂRĂȘTEANU NICOLAE<br>ING. URBANISM BRĂDĂRĂȘTEANU NICOLAE<br>ING. URBANISM BRĂDĂRĂȘTEANU NICOLAE<br>ING. URBANISM BRĂDĂRĂȘTEANU NICOLAE | TITLUL PROIECT:<br>ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" ALEEA MACULUI, NR. 2, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL ALBA IULIE, NR. CAD. 59369 | FAZĂ<br>P.U.Z.          |
|  |  | ADRESĂ:<br>ALEEA MACULUI NR. 2, MUN. CARACAL, JUDEȚUL ALBA IULIE, NR. CAD. 59369   | PLANSĂ<br>U1            |
|  |  | SCALA:<br>1:2000   |                         |
|  |  | DATA:<br>15.02.18  |                         |
|  |  | TITLUL PLANȘII:<br>SITUAȚIA EXISTENTĂ  |                         |

**U02 ÎNCADRARE ÎN PUG MUNICIPIUL CARACAL**

**LEGENDĂ**

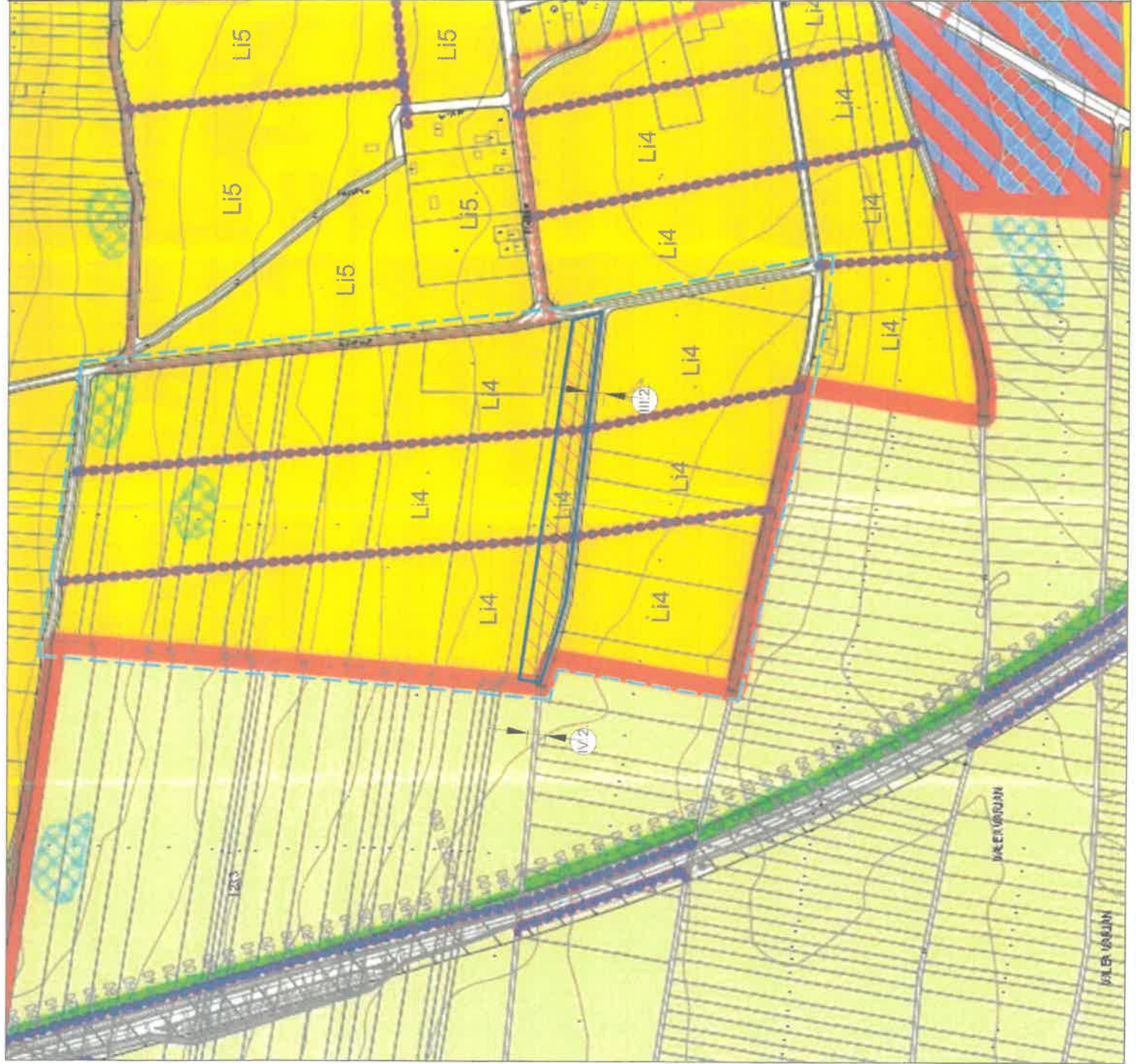
- Teren ce a generat P.U.Z.
- Limită teren studiat și reglementat prin P.U.Z.
- Circulații cu caracter orientativ propuse prin P.U.G. Municipiul Caracal
- Li4. Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare
- Zonă mixtă - locuire, comerț/servicii
- Zonă comerț/servicii
- Zonă spații verzi de protecție/aliniament
- Zonă mixtă - comerț/servicii, administrație / educație
- Teren arabil
- Zona edificabilă cu amenajări speciale

Subzonă funcțională - Li4

INDICI URBANISTICI conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 09/30.01.2014  
 POT max = 30%  
 CUT max = 0,9 amp ADC / mp teren  
 R.h. max. = P+2

\* Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.

PROFIE STRADALE conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 09/30.01.2014



|  |  |   |  |                |
|--|--|---|--|----------------|
| <b>PROIECTANT GENERAL</b>  |  | <b>BENEFICIAR:</b>  |  | <b>PROIECT</b> |
| S.C. DESIGN & MANAGEMENT ENGINEERING S.A.S.<br>Bucuresti, Str. V. I. Brucan, nr. 17<br>www.design-engineering.com<br>Contact: 0711.594.883 |  | PRIOLEA DANIEL - FLORIN<br>PRIOLEA ANGELICA - FLORENTINA  |  | nr. 36/2022    |
| <b>NOU</b>   |  | <b>TITLU PROIECT:</b>   |  | <b>FAZA</b>    |
| ȘEF PROIECT: Ing.urb. Mariana BLAGAVESCU<br>PROIECTAT DESSINAT: Ing.urb. Mariana BLAGAVESCU<br>VERIFICAT: Ing.urb. Mariana BLAGAVESCU      |  | CONSTRUCȚIE ZONALĂ P.U.Z. ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.L.U. AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL" ALEEEA MACULUI, NR. 2, MUNICIPIUL CARACAL, JUĐ. OLT; |  | AVIZE P.U.Z.   |
|  |  | <b>ADRESA:</b>  |  | <b>PLANSĂ</b>  |
|  |  | SCARA: ALEEA MACULUI NR.2, MUN. CARACAL, JUĐ. OLT; NR. CAD. 59369   |  | U02            |
|  |  | <b>TITLU PLANȘĂ:</b>  |  |                |
|  |  | INCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL CARACAL  |  |                |
|  |  | DATA: 04.2023   |  |                |