

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și nr. 61B din municipiul Caracal, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 34936 din 05.03.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 34973/05.03.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradală;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 75360/24.11.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 36785/17.06.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
 - Avizul arhitectului șef nr. 5/02.12.2024;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul 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** prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL
propune următorul
PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. (1) Consiliul Local al municipiului Caracal aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Locuințe individuale”, pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, beneficiari Tudor Gheorghiza și Andronache Ion, 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, cu modificările și completările ulterioare în vederea îndreptării unor erori materiale.

ART. 2. Tudor Gheorghiu și Andronache Ion, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Locuințe individuale”, pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

ART. 3. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, Tudor Gheorghiu și Andronache Ion.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL

VIOREL EMIL RĂDESCU



ANGELA
CA HCL NR.

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza D.T.A.C. si detaliile de executie in baza unui CU. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei P.U.Z. aprobate.

- Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Etapizare investitiei propuse prin P.U.Z.

- a. După aprobarea în Consiliul Local al oraşului Caracal a prezentului P.U.Z., se va obţine Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei – "**LOCUINTE INDIVIDUALE**" si racordare la reţele tehnico-edilitare.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

I. **Construcţii noi:**

- construcţie pentru **LOCUINTE INDIVIDUALE**,
- împrejmuire teren, daca va fi cazul
- platforme carosabile si parcaje, daca va fi cazul
- construcţii tehnico-edilitare
- amenajare spatiu verde si amplasare mobilier urban, amplasare iluminare, daca va fi cazul

II. Modernizare si racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile – la nivelul trotuarului (daca va fi cazul)

III. Alee pietonala, daca va fi cazul

IV. Racorduri la reţele tehnico-edilitare si reţele de incintă.

b. Obţinere Autorizaţie de Construcţie **LOCUINTA INDIVIDUALA (PENTRU FIECARE PARCELA IN PARTE)**

c. Începere lucrări conform Autorizaţie de Construcţie.

d. Încheiere lucrări conform Autorizaţie de Construcţie.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fondurile beneficiarului.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar
arh. stag. Tatiana Andrei



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- BENEFICIAR : Andronache Ion si Tudor Gheorghita
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 380
- DATA ELABORARII : 2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarilor Andronache Ion si Tudor Gheorghita, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE** si analizeaza o zona in suprafata totala de 44.017,00 mp.

Terenurile (doua) care au generat PUZ-ul au o suprafata insumata de 2.000,00 mp situate in partea de sud-vest a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Neagoe Basarab si sunt proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57843 si 57842/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Drum acces - Str. Neagoe Basarab
- La SUD – Proprietate privata, CF 56982;
- La VEST – Proprietate privata (necadastrata)
- La EST - Proprietate privata (necadastrata)

Terenurile, în suprafață totală de 2.000,00 mp sunt proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 111 din 16.06.2020 si au categoria de folosinta arabil. Ambele terenuri se afla in zona Li 2 si au o deschidere la strada mai mica de 12m. Astfel, se doreste stabilirea criteriilor de constructibilitate si anume limitele viitoarelor constructii pe aceste parcele. Pe aceste terenuri se doreste sa se construiasca doua locuinte individuale (una pentru fiecare teren). Terenurile C.F. nr. 57842 si C.F. nr. 57843 provin din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

Terenurile studiate se afla in zona functionala
Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenurile studiate fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se propune crearea

unei zone denumita Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Regimul economic va fi pastrat conform subzonei Li 2 al PUG si RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificari ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investitii si anume locuinte, conform zonei si conform legilor in vigoare.

Pentru zona de studiu - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea tesutului urban din zona, care este caracterizat prin functiunea de locuire individuala, astfel investitia propusa se integreaza si este oportuna si totodata activeaza un teren in prezent arabil care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si propune solutionarea acesteia.

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din UTR Li 2 - **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** in regim economic propus **LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**
- 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.
- Pentru zona de studiu - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud-vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, devine necesar rezolvarea acestor terenuri arabile din tesutul urban construit.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe Neagoe Basarab, nr. 61A, 61B, nr. cad. 57843, 57842, cu o suprafața însumată de 2.000,00 mp.

Zona studiată este în relație de vecinătate cu zona centrală fiind poziționată în partea de sud-vest.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada Neagoe Basarab cu acces direct la terenurile ce a generat P.U.Z.
- In imediata vecinatate, delimita insula construita urmatoarele strazi: Ioan Voda cel Cumplit, Haralamb C. Lecca și Tudor Vladimirescu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcelele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafețele de teren studiate (care au generat PUZ) nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuiele pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcelele studiate au suprafața plană.

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată sunt la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelelor care vor determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care loturile devin construibile pentru investiții – conform zonei Li 2. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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. va avea la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiu geo:

În cadrul procesului de fundamentare a proiectului de tip PUZ pentru cele două locuințe, s-a realizat un studiu geotehnic detaliat, care a avut ca scop evaluarea caracteristicilor solului din zona respectivă. Studiul a inclus analize riguroase ale compoziției, stabilității și capacității de încărcare a terenului, pentru a asigura viabilitatea proiectului din punct de vedere al siguranței și durabilității construcțiilor. În urma cercetărilor efectuate, s-au obținut rezultate care confirmă faptul că solul din zonă este adecvat pentru tipologia investiției propuse, nefiind identificate riscuri semnificative de instabilitate sau de deformări care să afecteze structura viitoarelor locuințe.

Studiul geotehnic a oferit, de asemenea, recomandări pentru realizarea unor fundamente corespunzătoare, având în vedere tipologia solului identificat, astfel încât să se asigure o distribuție uniformă a încărcăturii și să se minimizeze orice potențial impact negativ asupra construcțiilor. Concluziile acestui studiu au fost esențiale pentru obținerea avizelor necesare și pentru a demonstra că investiția este fezabilă din punct de vedere geotehnic. Aceste rezultate au fost luate în considerare în proiectarea detaliată a construcțiilor, garantând astfel siguranța locuințelor și conformitatea cu standardele tehnice în vigoare.

Proiectul de tip PUZ pentru cele două locuințe nu necesită studii suplimentare de circulație, întrucât accesul la terenul destinat construcțiilor se face direct din strada Neagoe Basarab, care este deja funcțională și bine conectată la rețeaua de infrastructură urbană. Strada dispune de lățimea necesară pentru a permite accesul ușor al vehiculelor și al pietonilor, iar fluxul de circulație este deja reglementat, fără a impune modificări majore sau necesitatea unor analize suplimentare. Astfel, nu se preconizează modificări semnificative ale rețelelor de transport pentru implementarea proiectului, iar accesibilitatea zonei este deja asigurată.

De asemenea, nu este necesar un studiu suplimentar de edilitare, având în vedere că infrastructura de utilități publice este deja disponibilă la nivelul străzii Neagoe Basarab. Rețelele de apă, canalizare, gaz și electricitate sunt deja instalate și funcționale în zonă, iar proiectul va beneficia de aceste facilități existente, fără a impune investiții suplimentare în dezvoltarea infrastructurii edilitare. Astfel, investiția poate fi realizată fără a crea presiuni suplimentare asupra rețelelor de utilități publice, ceea ce contribuie la simplificarea procesului de avizare și la reducerea costurilor suplimentare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenurile se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

Terenurile care a generat PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Pentru investitiile propuse propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

- 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. Pentru locuinte unifamiliale pana la 120mp – 1 loc de parcare, peste 120mp – 2 locuri de parcare.
- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in constructii independente, prevazut din proiectul ansamblului de locuinte colective sau in cazul locuintelor individuale in documentatia de DTAC.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenurile care au generat PUZ:

LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P + P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

LI 2 - 4 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P + P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona LI2 -10 (pentru terenurile nr cad. nr. 57843 si 57842) este:

- **Steren = 2000,00 mp**
- **POT maxim = 30 %**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren**
- **Rh max = P+2**

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

- **retragerea fata de aliniament – minim 3.00m fara un maxim.**
Lungimea minima a aliniamentului - 8,00m (sunt reglementate parcelele cu un aliniament la strada intre 8m-12m)
- **banda de constructibilitate are o adancime de maxim 20m de la alinirea cladirilor, Se admite extinderea benzii de constructibilitate daca: se respecta retragerea posterioara minima permisa sau se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi vizibile din strada.**
- **retragerea fata de limitele laterale** - Distanța de minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) față de o limită laterală in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie sa aiba minim 3,00 m.
- in cazul in care ambii proprietari isi doresc sa construiasca un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzator. Se va lasa o retragare de minim 3,00m fata de cealalta limita.
- Pentru locuinte insiruite se va detalia solutia prin intermediul unei documentatii PUD.

În toate cazurile se vor respecta cerințelor *Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările si

completările ulterioare, implicit și prevederile "Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)". (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

-retragerea față de limita posterioară - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurate la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare plivială și montarea parazapezilor. 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 terenurile care se află în zona de studiu PUZ:

Bilanț teritorial pentru subzona LI2-4 este:

Raman valabili indicatorii și regimul de înălțime din RLU aferent PUG Caracal pentru LI2

Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **LI2-4** – Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului (*conf. reglementari aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară*):
 - Față de o latură:
 - Amplasare tradițională pe hotar cu acordul vecinului exprimat în forma autentică;
 - distanța minimă admisă în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere este de 1,0 m, măsurate la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului;
 - în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.
 - Față de cealaltă latură cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a clădirii propuse prin retrageri de minim H/2 față de hotar, dar minim 3 metri pentru locuințe/minim 3,80 m-4,00 m pentru alte funcțiuni;

- Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H_{max} , dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** față de limita terenului.

Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-4** - 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. Pentru anexele gospodărești se admit prevederile Codului Civil.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de însorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena și sSnatate publica 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 mică 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 PI 18-99. 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 PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG 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 exigente urbanistice. Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare). d) Se vor respecta reglementările obligatorii stabilite prin PUG, pentru subzona funcțional corespunzătoare, inclusiv privind aspectul exterior al clădirilor, împrejurimi, spații libere și spații plantate. Pentru zona Li 2, în afara reglementărilor din prezentul aviz, rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin extinderi de rețele din strazile principale prin rețele subterane. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

În zona studiată se propun următoarele utilități executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul mun. Caracal, fiind terenuri în proprietate privată.

Suprafața totală a zonei analizate este de 44.017,00 mp.

Terenurile care au generat PUZ, în suprafață totală de 2.000,00mp

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de locuire din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor fără a deranja și chiar de a echilibra și de a omogeniza nucleul rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal în zona de sud-vest.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției propuse vor fi suportate integral de beneficiari și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare posibilă construcții, bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenurile studiate fără a modifica utilizarea funcțională a terenurilor. Se propune crearea unei zone denumită Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE. Pentru zona de studiu se propune alocarea subzonei Li2-4. Regimul economic va fi păstrat conform subzonei Li 2 al PUG și RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificări ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investiții și anume locuințe, conform zonei și conform legilor în vigoare. Prin regimul tehnic se înțelege - stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

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

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

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe în zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

6. CONCLUZII privind studiile de fundamentare

Disfuncționalități

În urma analizei critice a situației existente nu s-au identificat disfuncționalități care ar împiedica realizarea investiției propuse. Configurarea parcelei reprezintă o provocare – forma terenului dreptunghiulară cu lățimea foarte mică comparativ cu lungimea va crea dificultăți de amplasare a construcției în parcelă și sistematizare pe verticală.

Soluții propuse

Pe lângă amplasarea convențională a locuințelor și anume locuința discontinuă – izolată, au fost propuse și alte modalități de amplasare: locuințe cuplate. De asemenea, pentru a soluționa disfuncționalitatea prezentată mai sus, a fost stabilit un minim de retragere față de aliniament – 3,00m, fără a fi stabilit un maxim (cu respectarea retragerii față de latura posterioară a terenului) și posibilitatea de a fi marită banda de construibilitate.

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lăzărie



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- BENEFICIAR : ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHITA

- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S



- NR. PROIECT : 380

- DATA ELABORĂRII : 2023/24

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din terenurile ce au generat PUZ-ul de față cu o suprafață însumată de 2.000,00 mp. Terenurile care au generat PUZ, se afla în intravilanul Mun. Caracal și prin această documentație se propun stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru terenuri care au un aliniament la strada între 8m - 12m.

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61B, cu nr. cadastral 57842 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.lui Andronache Ion și al d.nei Andronache Veronica. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57842; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57842 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61A, cu nr. cadastral 57843 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.nei Tudor Gheorghiuța. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57843; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57843 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat în planșa Reglementri urbanistice - zonificare funcționala.

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care într 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 apararea 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. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

Capitolul 6. Reguli de amplasare si 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 conventionale, 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 și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.

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 - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate funcțiilor 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 al mun. Caracal.

6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al mun. Caracal. 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 accese pietonale

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul 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 securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesul pietonale dintr-un drum public; Accesul pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.

7.4. Accesul 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 gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor 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 lucrilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Regulii cu privire la echiparea edilitară

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

8.1.2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- c) se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

8.1.4. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Orașului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele 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 demembra, 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 parcaje, spatii verzi și împrejurimi

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 amplasat construcția.

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

10.4. Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată.

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

10.5. Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, de protecție;
- b) împrejurimi transparente.

În ambele situații, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejurimile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale

împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

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

Terenurile (doua) care au generat PUZ-ul au o suprafața însumată de 2.000,00 mp situate în partea de sud-vest a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Neagoe Basarab și sunt proprietatea beneficiarilor conform Extraselor de carte funciara pentru informare nr. 57843 și 57842/UAT Caracal.

III. Zonificare funcțională

Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborat de S.C. MINA M COM S.R.L. București cu modificările ulterioare, imobilele sunt situate în următoarele zone funcționale:

Terenurile care au generat PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

cu acces din

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE (Str. Neagoe Basarab - Indicatorii raman neschimbati)

Terenurile din zona de studiu PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

cu acces din

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE – Indicatorii raman neschimbati pentru str. Neagoe Basarab

Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenul care a generat PUZ:

LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale pentru loturi cu lățime între 8m și 12m. Se mențin utilizări admise, admise cu condiționari, interzise stabilite prin PUG în vigoare pentru Li2, în vederea realizării de locuințe individuale.

Pentru terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Li 2-4 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale. Se mențin utilizări admise, admise cu condiționari, interzise stabilite prin PUG în vigoare pentru Li2.

Pentru terenurile care au generat PUZ CF. nr. 57842/UAT Caracal si nr. 57843/UAT Caracal:

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizarea investitiilor „LOCUINTE INDIVIDUALE”

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (Se mențin reglementările conform RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona Li2)

UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu parti special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI (Se mențin reglementările conform RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona Li2)

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafata parcelei)
- 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, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- 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;
- 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 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE (Se mentin reglementarile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona Li2)

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc parametrii mentionati la articolul 2
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc) - depozitare en gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari decat cele incluse la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafata parcelelor:
 - minim 150mp pentru locuinte insiruite,
 - minim 200mp pentru locuinte cuplate
 - minim 250 pentru locuinte individuale
- Lungimea minima a aliniamentului - 8,00m (sunt reglementate parcelele cu un aliniament la strada intre 8m-12m)
- Pentru reparcelari se admit dimensiunile si suprafetele minime din Tabelul 2 Parcelari in L1, L2, L5 - conditii minime de constructibilitate. Parcelarea si reparcelarea, in cazul in care rezulta minim trei loturi constructibile, se realizeaza in baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu incadrarea in prevederile PUG al municipiului Caracal si ale regulamentului aferent, coroborat cu prevederile prezentei documentații de urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea va fi retrasa de la aliniament - retragerea minima admisibila este de 3,0 m fara a exista un maxim (avand in vedere morfologia parcelei – latimea mica si lungimea mare)
- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor. Se admite extinderea benzii de constructibilitate daca: se respecta retragerea posterioara minima permisa sau se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi vizibile din strada.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

-retragerea fata de limitele laterale

- Distanța de minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului)

față de o limită laterală în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie să aibă minim 3,00 m.

- în cazul în care ambii proprietari își doresc să construiască un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzător. Se va lăsa o retragere de minim 3,00m față de cealaltă limită.
- Pentru locuințe înșiruite se va detalia soluția prin intermediul unei documentații PUD.

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, implicit și prevederile "Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșirirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de înșirire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1)". (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la înșirire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

-retragerea față de limita posterioară

- între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurați la rosu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.
- Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiectia acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare plivială și montării parazapezilor. 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.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de înșirire prin respectarea prevederilor *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al 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 înșirire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică 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 PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*)

necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală (camere de locuit) distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusă prin studiu de însorire până la înălțimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;
- În cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire (anexa etc.) distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri fără studiu de însorire;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică (minim 4.00m) în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere pe baza unei documentații de urbanism PUD.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor și accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii.*

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA/ PARCAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. Pentru locuințe unifamiliale până la 120mp – 1 loc de parcare, peste 120mp – 2 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în construcții independente, prevăzute din proiectul ansamblului de locuințe colective sau în cazul locuințelor individuale în documentația de DTAC.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- regimul maxim de înălțime (R_h maxim) clădiri este de P+2, maxim +15,00 m, H maxim cornișă +10,00m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al clădirilor

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- 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 găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Condiții generale privind asigurarea utilităților: Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. **Se vor respecta prevederile de la pct.10 Circulații și accesuri, pentru realizarea rețelelor de utilitate publică.** Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m 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

- 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;
- Pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri - 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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-10

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 0,9
- Rh max = P+2E
- H max = +15.00m coama
- H max cornisa = +10m

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2 - 4 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei LI2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI Se pastreaza reglementarile aferente subzonei LI2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;
- In cazul existenței serviciilor la parterul constructiilor de locuit se recomandă:
- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- activitățile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare
- Se permite schimbarea destinației locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;!

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Banda de constructibilitate, în cazul în care se realizează cel mult două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, se păstrează;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **Li2-4** – Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului (*conf. reglementări aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară*):
 - Față de o latură:
 - Amplasare tradițională pe hotar cu acordul vecinului exprimat în forma autentică;
 - distanța minimă admisă în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere este de 1,0 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului;
 - în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

- Față de cealaltă latură cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a clădirii propuse prin retrageri de minim H/2 față de hotar, dar minim 3 metri pentru locuințe/minim 3,80 m-4,00 m pentru alte funcțiuni;
- Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax, dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** față de limita terenului.

Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-4** - 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. Pentru anexele gospodărești se admit prevederile Codului Civil.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare - Se vor respecta: 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; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor și accesurilor: Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea utilităților: Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-12

- POT - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- CUT - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- Rh max - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- H cornisa - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- H coama - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

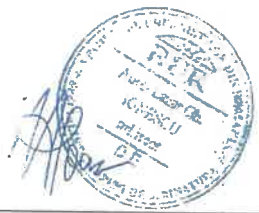
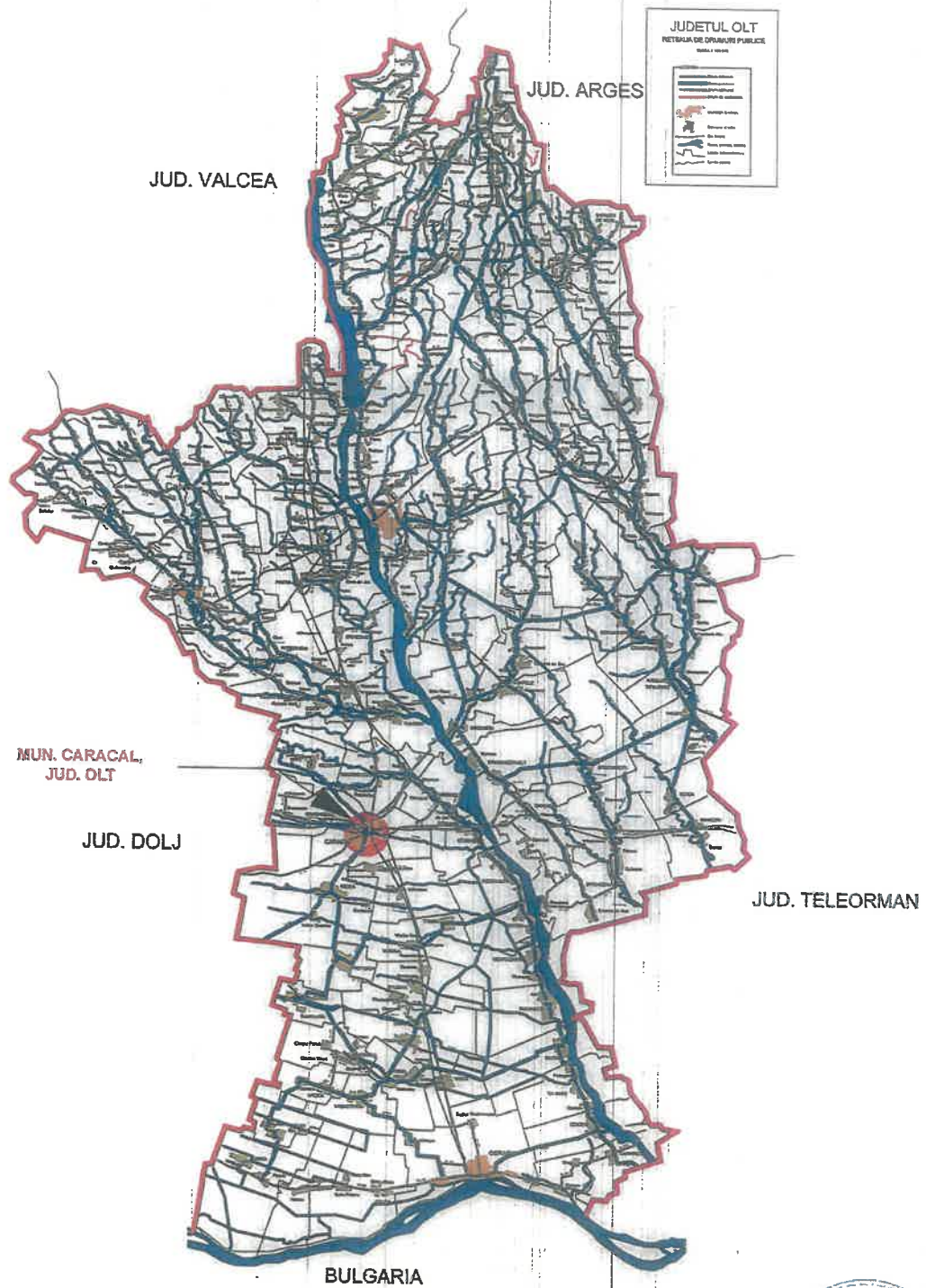
Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



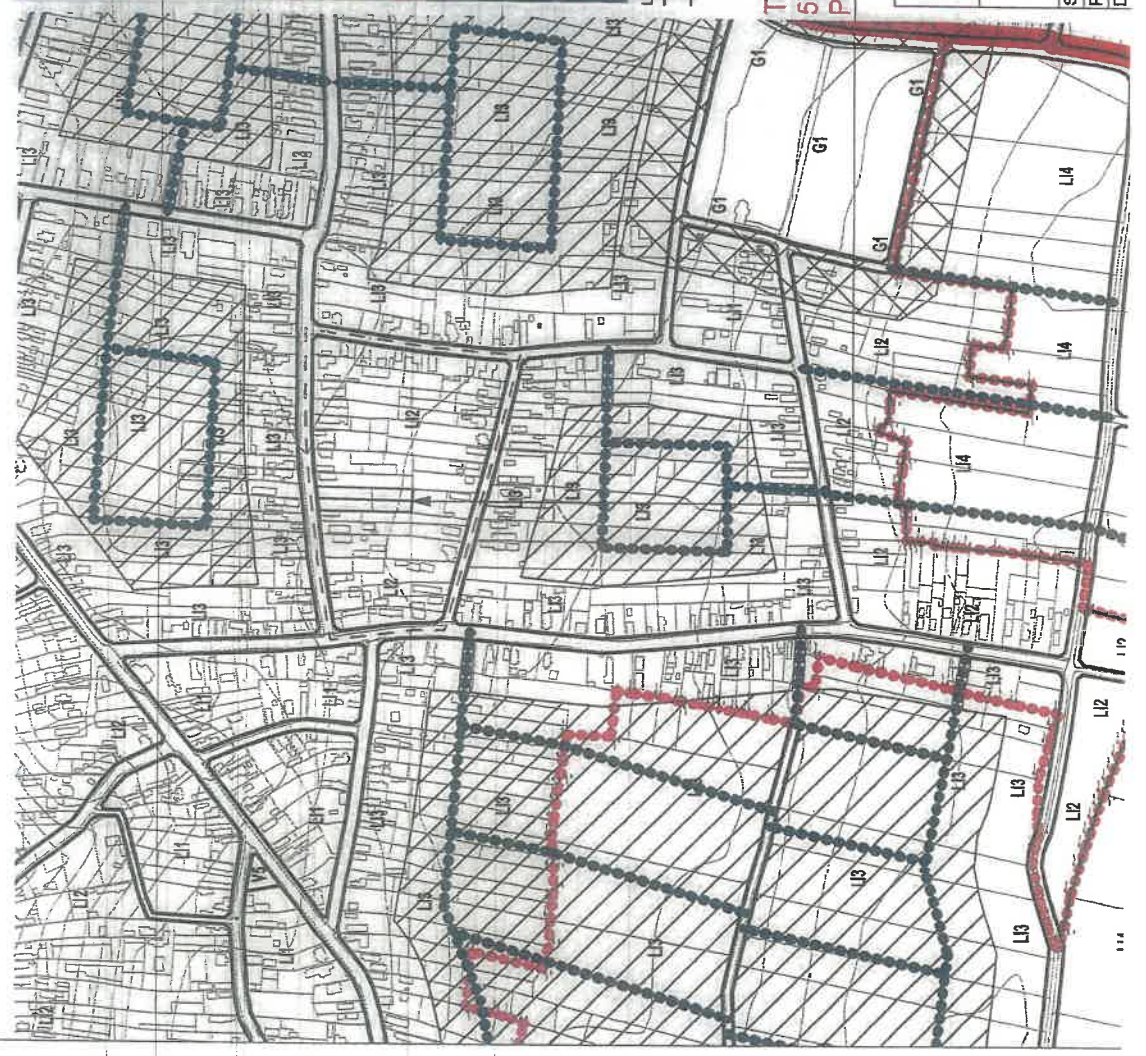
INCADRARE IN JUDET



 S.C. ARHI STL CONCEPT J.28 / 67 / 2011 C.U.I. 29013302 str. G-ral Aurel Al. I. nr. 25 etaj. 2 Mun. SLATINA, Jud. OLT		Beneficiar: ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. OLT	Proiect nr.: 380/2023	
Specificatie	Nume	Semnatura:  Data: 2024	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE MUN. CARACAL, STR. HESOCIE BABARAB, NR.61A, 61B, NR.CAD.: 57843, 57842, JUD. OLT	Faza: PUZ
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	ARH. IONESCU AUREL ARH. ETIA. VERAJANDRA BUCURTESCU ARH. ETIA. DE VASILESCU BUCURTESCU	Titlu planşa: INCADRARE IN JUDET 1	Planşa nr.: U.02	



INCADRARE IN P.U.G.



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

INCADRARE IN ZONA



Terenul care au generat studiul PUZ
Zona de studiu PUZ

**TERENURI: CF 57843,
57842 CARE AU GENERAT
PUZ SI RLU**



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
J 28 / 67 / 2011 C.I.L. 28013302
str. G-ral Aurel Avdeea, nr. 26
e-mail: arhsticoncept@yahoo.com
Mun. SATU MARE, Jud. OT



Nume Semnatu
ARH. IONESCU AUREL
ARH. ENG. TOMA ANDREI (REZERVAT)
ANM. ENG. TOMA ANDREI (REZERVAT)

Specificatie
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT

Semnatura
1:2000
1:5000
Data: 2024



Beneficiar:
**ANDRONACHE ION SI TUDOR
GHEORGHIITA**
MUN. CARACAL, JUD. OT

Titu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
MUN. CARACAL, STR. MOARCE DAMAR, NR. 61A, 116, INCADR. STIAS STIAS AG. OT

Titu planasa
INCADRARE IN ZONA

Proiect nr.:
380/2023

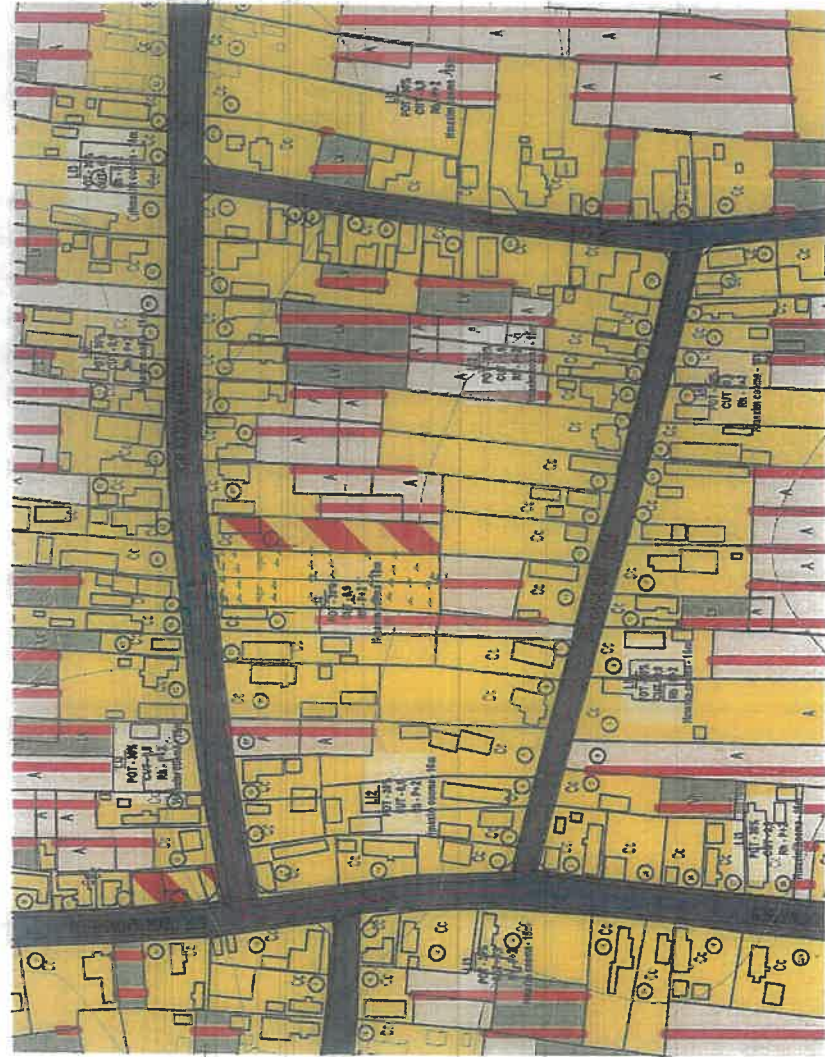
Faza:
PUZ

Planasa nr.:
U.04

N



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE



LIMITE
 - LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. SI R.L.U.
 - LIMITE PARCELE

CIRCULATII
 - CIRCULATII EXISTENTE CAROSABIL SI PIETONAL

ZONIFICARE
 - L13 SI L13 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+3 NIVELURI
 - M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR
 - SUPRAFETE ARABILE IN INTRAVILANUL LOCALITATII

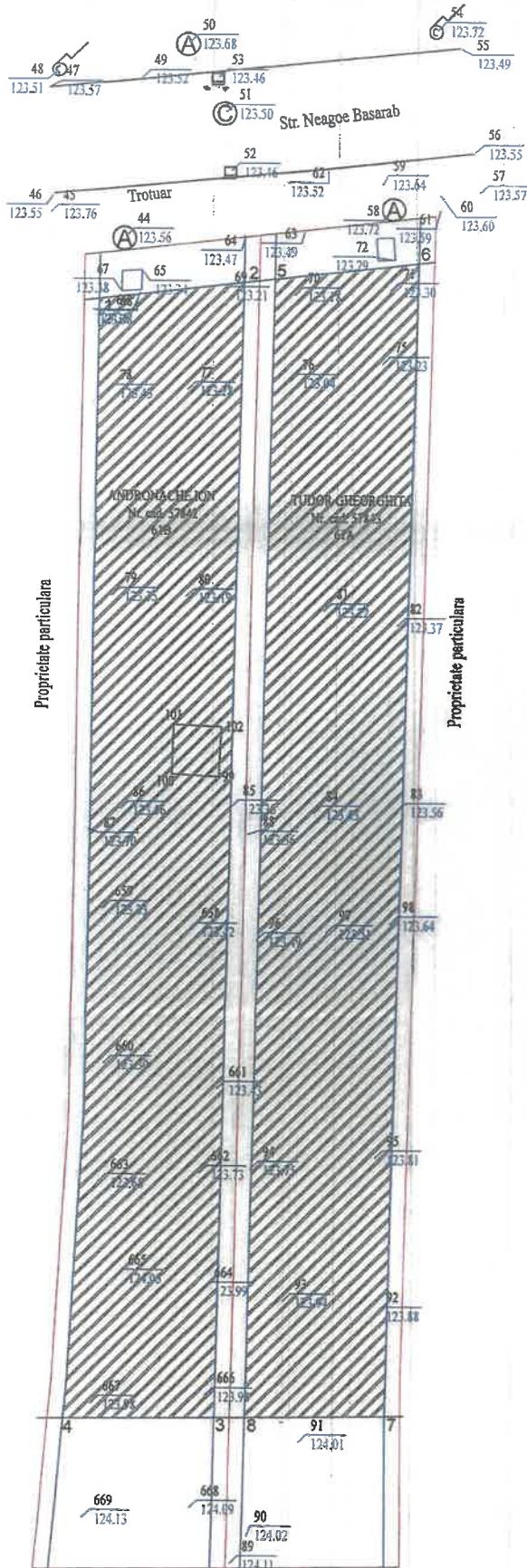
SILANT TERITORIAL EXISTENT
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 44.017,00MP
 UZ
 POT = 30%
 QUT = 0,9
 RH = P+S

PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT PUZ SE PROPUN - LOCUINTE INDIVIDUALE SUPRAFATA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ = 3000,00 MP

SILANT TERITORIAL PROPUZ
 POT = 30%
 QUT = 0,9
 RH = P+S



 <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-rai Aurei / Aldea, nr. 26 e-mail: arhi stilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. CLT</p>		Beneficiar:	ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. CLT	Proiect nr.:	380/2023
	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE MUN. CARACAL, JUD. CARACAL, JUD. CLT	Scara: Semnatura 1:2000	Titlu planşa ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	Fezbi: PUZ	Planşa nr.:
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH. IONESCU AUREL <small>ARH. INCD. DORINA NICOLE (INSTRUITOR)</small> <small>ARH. CIVIL. STYLIANA IONESCU (PROIECTANT)</small>	Data: 2024			



- Limita carte funciara _____
- Limite propuse edificabil maxim PUZ _____
- Margine drum _____
- Trotuar _____
- Constructii existente _____
- Camine apa (A)
- Camine canalizare (C)
- EDIFICABIL

Nr. cad. 57842 coordonate EDIFICABIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	289382.36	446811.94
2	289383.45	446821.37
3	289307.92	446819.55
4	289307.77	446809.72

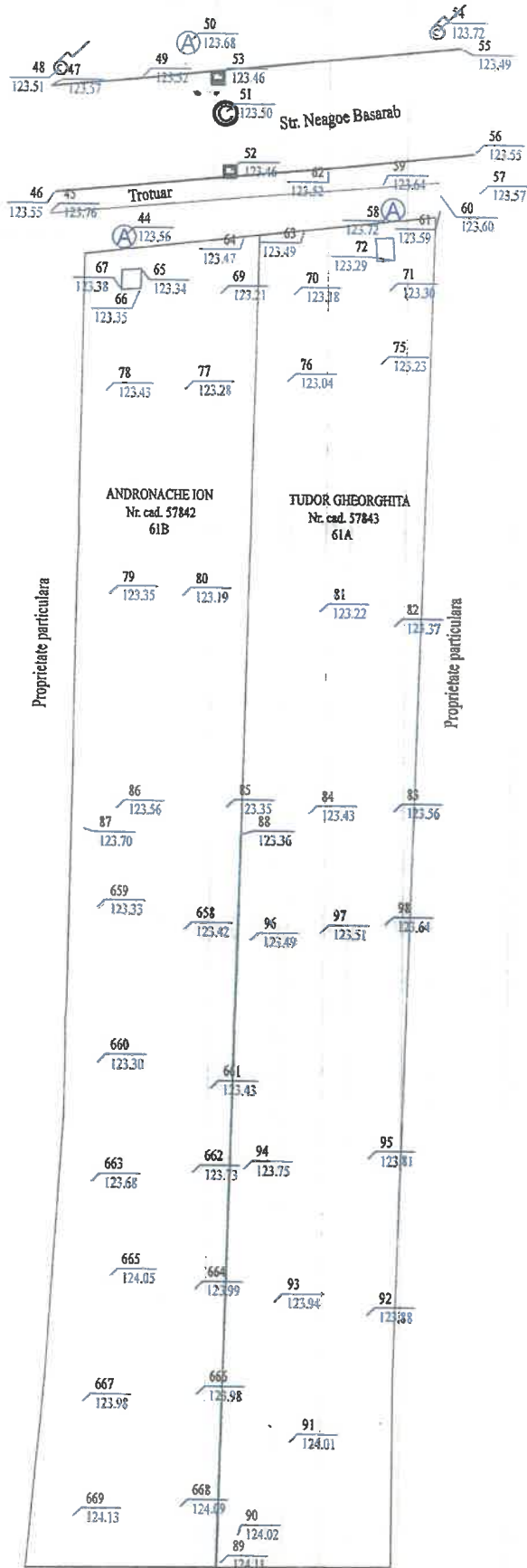
Nr. cad. 57843 coordonate EDIFICABIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
5	289383.68	446823.37
6	289384.77	446832.77
7	289308.08	446830.64
8	289307.95	446821.55



Nr. Cad. 56982

<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-rai Aurel Adea, nr. 25 e-mail: arhi stil concept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar:	Proiect nr.:	
			ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHIȚA	380/2023	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:300	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	Faza: PUZ
SEF PROIECT	ARHI. IONESCU AUREL			MUN. CARACAL, STR. NEAGOE BASARAB, NR.61A, B18, NR.CAD.: 57843, 57842, A.D., OLT	
PROIECTAT	ARHI. STIL. TUDOR GHEORGHIȚA		Data: 2024	Titlu plansa COORDONATE EDIFICABIL PE RIDICARE TOPO	Plansa nr.: U.08
DESENAT	ARHI. STIL. TUDOR GHEORGHIȚA				



Limita carte funciara _____
 Gard existent _____
 Margine drum _____
 Trotuar _____

Camine apa (A)

Camine canalizare (C)



Nr. Cad. 56982

 S.C. ARH STIL CONCEPT J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel A. Ionescu, nr. 25 e-mail: arhstilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT			Beneficiar: ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. OLT		Proiect nr.: 380/2023	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:300	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE		Faza: PUZ
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL			MUN. CARACAL, STR. NEAGOE BASARAB, NR.151A, 61B, NR.CAD.: 57843, 57842, JUD. OLT		
PROIECTAT	ING. APOSTOL C.		Data:	Titlu plansa		Plansa nr.:
DESENAT	ING. APOSTOL C.		2024	RIDICARE TOPOGRAFICA		U.05



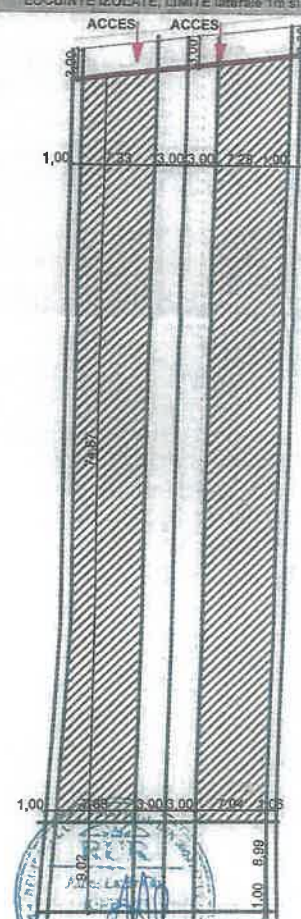
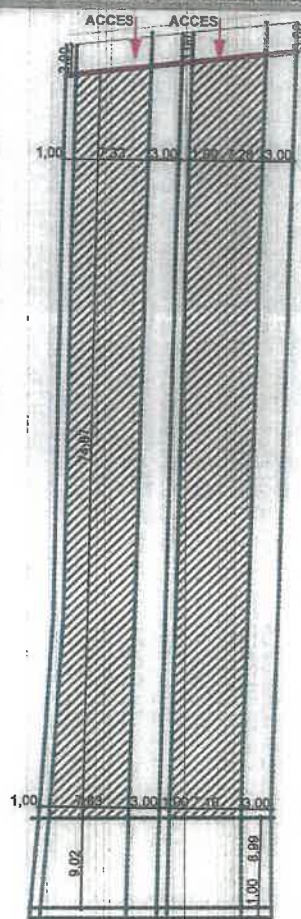
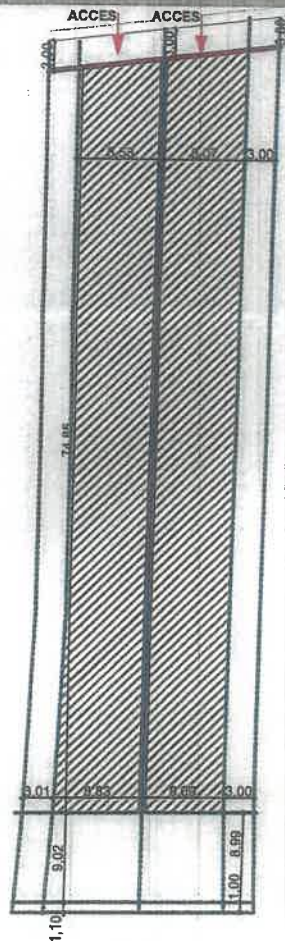
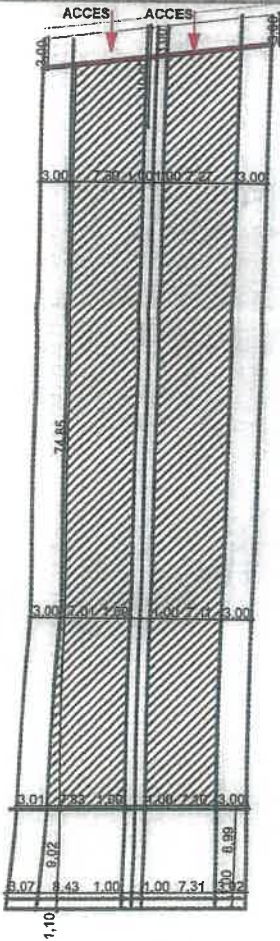
- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. SI R.L.U.
 - LIMITE PARCELE
 - ALINIERE PROPUSA
 - LIMITE PROPUSE - LATERALE SI POSTERIOARE
 - EDIFICABIL PROPUS
- CIRCULATII**
- CIRCULATII EXISTENTE CAROSABIL SI PIETONAL
- ZONIFICARE**
- LI2 SI LI3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI
 - M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR
 - SUPRAFETE ARABILE IN INTRAVILANUL LOCALITATII
- BILANT TERITORIAL EXISTENT**
- SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 44.017,00MP
- LI2
 POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2
- PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT PUZ SE PROPUN - LOCUINTE INDIVIDUALE**
- SUPRAFATA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ = 2000,00 MP
- BILANT TERITORIAL PROPUSE LI2 - 10**
- POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2

LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m

DUPLEX, LIMITE 3m si dublarea peretelui comun

LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m

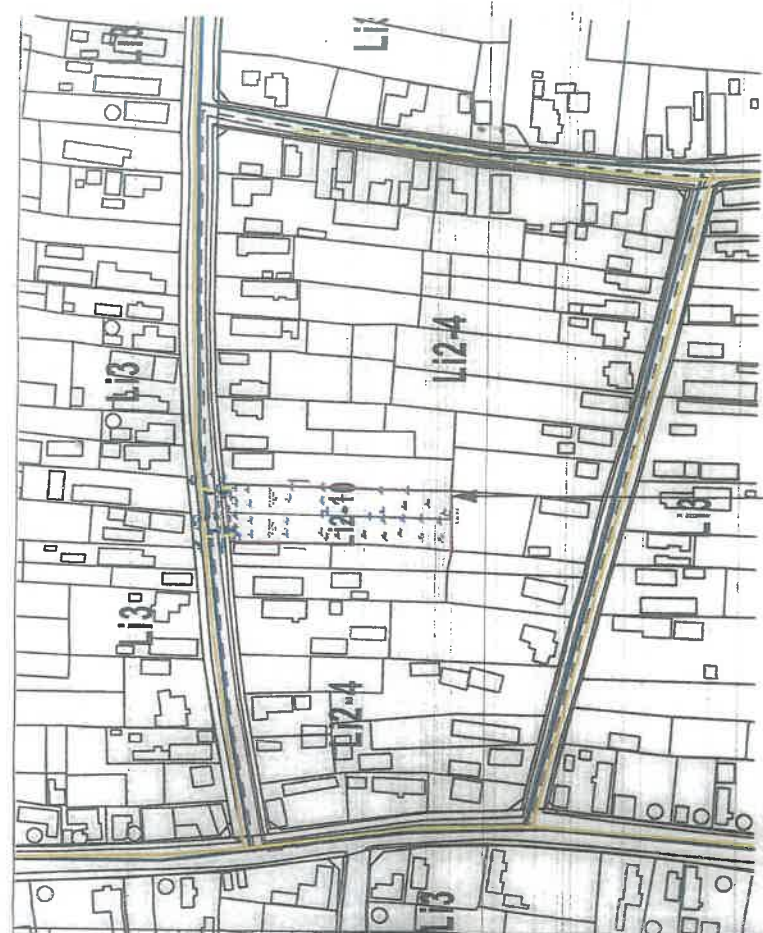
LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m



 <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT J 28 / 57 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-78 Aurel A. Babeș, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. OLT</p>			Beneficiar:	<p>ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHIȚA MUN. CARACAL, JU.D. OLT</p>	Proiect nr.:	380/2023
Specificatie	Nume	Scara:	Titlu proiect:		Faza:	
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL	1:500	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE		PUZ	
PROIECTAT	ARH. STIL WITMELANDRO (R.L.U.)	1:2000	MUN. CARACAL, STR. NEAGOE BARBARA, NR.1A, 619, NR.CAD.: 5784, 5782, JU.D. OLT			
DESENAT	ARH. STIL WITMELANDRO (R.L.U.)	Data:	Titlu plansa		Plansa nr.:	
		2024	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA		U.07	



RETELE EXISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> GOSPODARIILE APELOR STATE DE POMPARE RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA RETEAUA DE EVACUARE A APELOR UZATE STATE DE EPURARE
RETELE PROPUSE	<ul style="list-style-type: none"> RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA RETEAUA DE EVACUARE A APELOR UZATE
ORGANIZAREA CIRCULATIILOR	<ul style="list-style-type: none"> DRUM NATIONAL DRUM JUDETEAN DRUM COMUNAL DRUM DE EXPLOATARE INEL EXTERIOR / SOS. DE CIRCUMDA (S) INEL EXTERIOR (S) ARTERE CATEGORIA A-IIA ARTERE CATEGORIA A-VA CF
TRAVERSARI CF EXISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> TRAVERSARE DEVENELATA DIN CF TRACEREA INEL CU C.F.
PROPUNERI	<ul style="list-style-type: none"> TRASEU ARTERE PROPUSE TRASEU PISTE BICICLETE INTERSECTII DE NECESITA ANULARE (INTERDICTIE TEMPORARA DE CIRCULARE)
RETELE EXISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> CONDUCTA GAZ (INEL) - REDUSA PRESIUNE CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE CONDUCTA GAZ - MEDE PRESIUNE STATE RETEA GAZE DE MEDE PRESIUNE STATE RETEA GAZE DE MEDE PRESIUNE STATE RETEA GAZE DE MEDE PRESIUNE
RETELE PROPUSE	<ul style="list-style-type: none"> CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE



Legenda

- Terenuri care au generat studiul PUZ
- Zona de studiu PUZ
- BRANSARE PROPUSA RETEA ENERGIE ELECTRICA
- BRANSARE PROPUSA RETEA APA
- BRANSARE PROPUSA RETEA GAZE NATURALE

TERENURI: CF 57843, 57842 CARE AU GENERAT PUZ SI RLU

Stampa circulara: **CONSILIUL JUDETEAN IASI**

Terenurile care au generat PUZ au acces la apa, canalizare, energie electrica si gaze conform PUG si avizelor obtinute.

<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 87 / 2011 C.U.I. 20013302 str. G-mei Aurei Aldeas, nr.25 e-mail: arhstilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. IALOMITA</p>	<p>Titlu proiect</p>	<p>Scara:</p>	<p>Titlu planșă</p>	<p>Proiect nr.:</p>	
	<p>SEF PROIECT</p>	<p>Semnatura</p>	<p>1:2000</p>	<p>ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHIȚA MUN. CARACAL, JUDE. IALOMITA</p>	<p>380/2023</p>
<p>PROIECTAT</p>	<p>Nume</p>	<p>ARH. IONESCUI AUREL</p>	<p>PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU LOCIURILE INDIVIDUALE MUN. CARACAL, STR. HAZDE BARABAN, NR.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, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000</p>	<p>2024</p>	<p>U.09</p>
<p>DESEINAT</p>	<p>Propuneri echipare editlitară</p>	<p>Faza:</p>	<p>PUZ</p>	<p>Planșă nr.:</p>	

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru
"LOCUINȚE INDIVIDUALE", pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din
municipiul Caracal, județul Olt

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, ca urmare a cererii nr. 31818/19.02.2025, adresată de către beneficiarii documentației de urbanism, TUDOR GHEORGHÎȚA și ANDRONACHE ION, documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru "LOCUINȚE INDIVIDUALE" pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona funcționala Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

În conformitate cu prevederile art. 32. lit. b) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism 214/11.10.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal.

În vederea realizării investiției pe amplasamentul din str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B, municipiul Caracal, jud. Olt, prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal atât pentru terenul ce a generat PUZ cât și pentru zona de studiu. Derogările solicitate privind utilizări funcționale, retrageri față de limitele parcelei, înălțime maximă, POT și CUT, sunt admise conform PUG în situația în care obiectivul investiției are destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

În urma sesiunii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 06.12.2023 a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 1/29.01.2024, prin care s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat (teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Avizul arhitectului-sef nr. 05/02.12.2024, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sesiune nr. 64626/22.10.2024, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 214/11.10.2023 și avizului de oportunitate nr. 1/29.01.2024, emise de Primăria Municipiului

Caracal. Prin acesta s-au avizat reglementări punctuale pentru zone noi derivate din cele existente în PUG Caracal pentru zonele:

-Li2-10 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

-Li2-4 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Având în vedere prevederile art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul „*asigura elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora*”,

Supun dezbaterii Consiliului local al municipiului Caracal proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “**LOCUINȚE INDIVIDUALE**” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt.

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

PRIMAR,

ION DOLDUREA



RAPORT DE SPECIALITATE

privind documentația de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru
“LOCUINȚE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din
municipiul Caracal, județul Olt..

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare de către Consiliul local al Municipiului Caracal, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ elaborata pentru “LOCUINȚE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, ca urmare a cererii dlui. Andronache Ion și a dnei. Tudor Gheorghita, înregistrată la nr. 31818/19.02.2025, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, republicata, cu modificările si completările ulterioare, si ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, si in acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Documentația de Urbanism a fost inițiată de TUDOR GHEORGHITA și ANDRONACHE ION, pentru imobilele cu nr. cadastrale 57843, în suprafață de 1.000 mp (Tudor Gheorghita) și 57842, în suprafață de 1.000 mp (Andonache Ion și Andronache Veronica), situate în municipiul Caracal, jud. Olt, ce au categoria de folosința arabil, conform cărților funciare, CU nr. 214/11.10.2023 și Avizului de Oportunitate nr. 1/29.01.2024 și care se află in zona functionala Li2 – locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale, conform PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014;

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 214/11.10.2023 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ in baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 din Legea 350/2001;
- b) Avizul de Oportunitate nr. 1/29.01.2024;
- c) Raportul informării si consultării publicului cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare nr. 75360/24.11.2023;
- d) Raportul informării si consultării publicului cu privire la implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 36785/17.06.2024;
- e) Documentație de urbanism PUZ si RLU aferent – elaborata de S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L, proiect nr. 380; Specialist cu drept de semnătură RUR: IONESCU AUREL LAZĂR, (D,E);
- f) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- g) Studii de fundamentare: studiu topografic; studiu geotehnic;
- h) Aviz A.N.C.P.I. – O.C.P.I. Olt PVR 897/13.05.2024 și 696/24.05.2024;
- i) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 8862/20.08.2024;
- j) Aviz D.S.P. Olt nr. 300/177/29.07.2024;
- k) Aviz Distribuție Oltenia CTE nr. 13294/24.07.2024;
- l) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 55108-320.102.874/05.08.2024;
- m) Aviz de amplasament SC Compania de apa Olt nr. 3223/24.07.2024;
- n) Aviz Arhitect-Şef Consiliul Judeţean Olt nr. 3/17.02.2025;
- o) Avizul Arhitectului Şef nr. 5/02.12.2024 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al şedinţei din 22.10.2024;
- p) Extras CF de informare nr. 57843, 57842;
- q) Dovada achitării taxei R.U.R.– ARHI STIL CONCEPT S.R.L., TREZORERIA STATULUI – nr. ordin 176/26.08.2024;

In acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorii documentației – TUDOR GHEORGHITA și ANDRONACHE ION, si in acord cu prevederile PUG al

municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, Primaria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. nr. 214/11.10.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza unui aviz de oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 1/29.01.2024, conform art. 32, pct. (4) din aceeași lege, s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat (teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata in ședința din data de 22.10.2024, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 05/02.12.2024 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent pentru realizarea investițiilor.

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

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

A. Imobilul ce a generat PUZ:

1. UTR:

- **Li2-10** - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;

2. Regim de construire:

- **Li2-10** - se poate construi în regim izolat, cuplat sau înșiruit;

3. Funcțiuni predominante:

▪ **Li2-10**

- Utilizări admise: Reparatii si extinderi la locuintele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberele; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale;
- Utilizări admise cu condiționări: locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014; amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii; anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; adaposturi pentru maxim 5 animale de casa; sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafata parcelei); 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, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate; 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; 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 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc parametrii mentionati la Funcțiuni admise cu condiționări; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri etc); depozitare

en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice; orice alte utilizari decat cele incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

4. Hmax:

- Li2-10 – RH max. propus= $P+2E$; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m;

5. POTmax:

- Li2-10 – P.O.T. max. propus= 30%;

6. CUTmax:

- Li2-10 – C.U.T. max. propus = 0,9 mp ADC/mc ;

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- Li2-10
 - Amplasarea va fi retrasa de la aliniament - retragera minima admisibila este de 3,0 m fara a exista un maxim (avand in vedere morfologia parcelei – latimea mica si lungimea mare)
 - Banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor. Se admite extinderea benzii de constructibilitate daca: se respecta retragera posterioara minima permisa sau se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi vizibile din strada.

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- Li2-10
 - Distanța de minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) față de o limită laterală in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie sa aiba minim 3,00 m.
 - in cazul in care ambii proprietari isi doresc sa construiasca un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzator. Se va lasa o retragare de minim 3,00m fata de cealalta limita.
 - Pentru locuinte insiruite se va detalia solutia prin intermediul unei documentatii PUD.

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- Li2-10
 - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.
 - Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pluviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena

si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - *Se vor respecta: 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; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.*

10. Circulații și accesuri:

▪ Li2-10

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica (minim 4.00m) în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere pe baza unei documentații de urbanism PUD.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;*

11. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li2-10** – Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială; este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul parcelei fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor; este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. **Se vor respecta prevederile de la pct.10 Circulații și accesuri, pentru realizarea rețelelor de utilitate publică.** Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li2-10** - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente pe propria parcelă. Numărul minim obligatoriu de locuri de parcare: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață construită desfășurată până la 120 mp. Câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață construită desfășurată peste 120 mp. Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în construcții independente, prevăzut din proiectul ansamblului de locuințe colective sau în cazul locuințelor individuale în documentația de DTAC.

13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-10** – Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii; terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va

face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

B. Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ :

1. UTR:

- **Li2-4:** - Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;

2. Regim de construire:

- **Li2-4** - de regula discontinuu (izolat, cuplat, înșiruit) cu caracter urban;

3. Funcțiuni predominante:

- **Li2-4** - subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P – P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale.

4. Hmax:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

5. POTmax:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

6. CUTmax:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- **Li2-4** – Banda de construibilitate, în cazul în care se realizează cel mult două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, se păstrează;

8. Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **Li2-4** – Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului (*conf. reglementari aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară*):
 - Față de o latură:
 - Amplasare tradițională pe hotar cu acordul vecinului exprimat în forma autentică;
 - distanța minimă admisă în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere este de 1,0 m, măsurati la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului;
 - în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.
 - Față de cealaltă latură cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a clădirii propuse prin retrageri de minim H/2 față de hotar, dar minim 3 metri pentru locuințe/minim 3,80 m-4,00 m pentru alte funcțiuni;
 - Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax, dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** față de limita terenului.

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-4** - 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. Pentru anexele gospodărești se admit prevederile Codului Civil.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: 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; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

10. Circulații și accesuri:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;*

11. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ bransarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 22.10.2024 s-a avizat favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, a condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-sef, precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

Pentru documentația PUZ se propune aceeași valabilitate cu a PUG Caracal și RLU aferent, prin aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Caracal.

In acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si *Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “LOCUINȚE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 75360/24.11.2023 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare.
- Raportul informării si consultării publicului nr. 36785/17.06.2024 cu privire la implicarea publicului in etapa elaborării propunerilor.
- Raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, desfasurate in conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administrația publica, H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.

Supunem spre analizare de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “LOCUINȚE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, și prezentăm spre dezbateri documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef (ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT SEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

DOCUMENTAȚII DE URBANISM, PUBLICITATE STRADALĂ,

SORINA – DANA VARIA



MUNICIPIUL CARACAL PRIMARIA 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

CERTIFICARE NRC ISO 9001 Certificat nr. 8752

Nr. 36785 din 17.06.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PRIVITOR LA IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "LOCUINȚE INDIVIDUALE" STR. NEAGOE BASARAB, NR. 61A, 61B, MUN. CARACAL, JUDEȚUL OLT

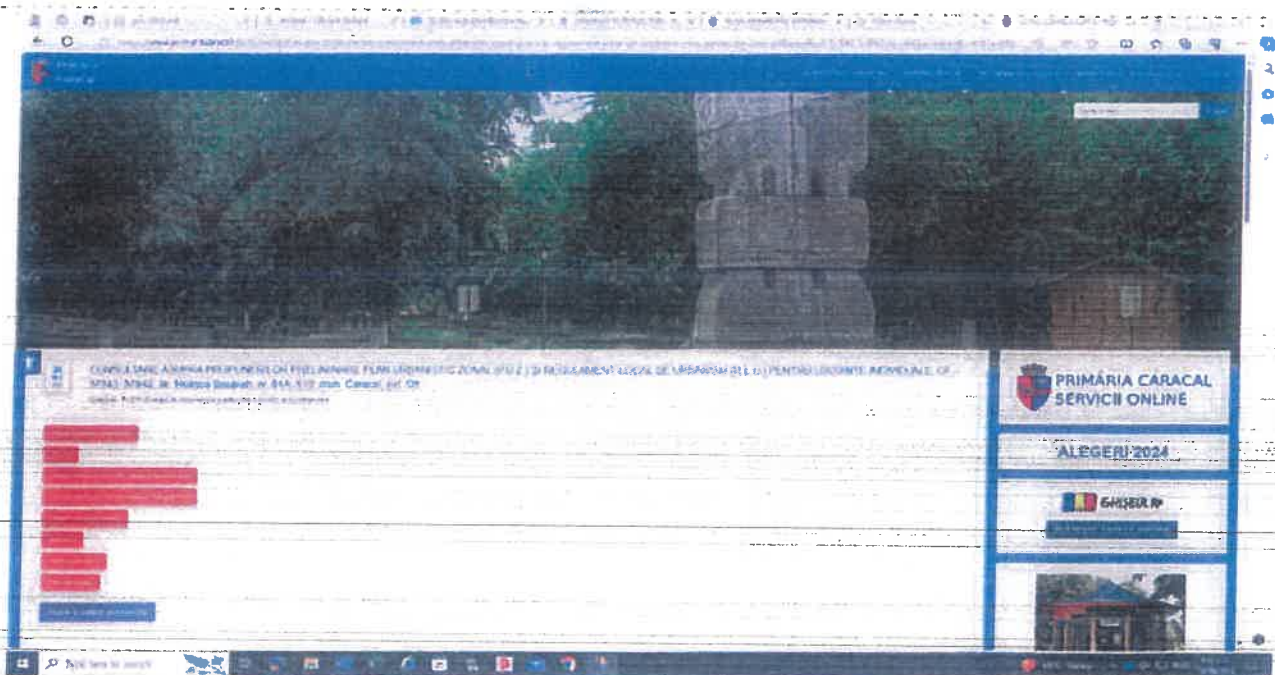
Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului Local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal, a fost informat și consultat publicul cu privire la elaborarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulament local de urbanism (RLU) aferent în vederea realizării investiției "Locuințe individuale" pe str. Neagoe Basarab nr. 61A, 61B, mun. Caracal, jud Olt, beneficiari: ANDRONACHE ION și TUDOR GHEORGHITA, elaborator S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. (arh. stag. Tatiana Andrei), astfel:

1. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

S-a publicat pe propria pagina de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ. De asemenea au fost puse la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nonethnic.





Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror imobile sunt învecinate și există posibilitatea de a se considera afectați de propunerile PUZ. Cu adresele, transmise cu confirmare de primire, nr. 32806/28.05.2024 au fost notificate persoanele ce dețin proprietăți învecinate privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulament local de urbanism (RLU) pentru "Locuințe individuale" pe strada Neagoe Basarab, nr. 61A, 61B, mun. Caracal, jud Olt, respectiv:

Nr. crt.	Nume și prenume/Denumire	Adresa domiciliu/sediu
1	DASCĂLU ROBERT-JULIEN	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 49A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
2	DASCĂLU NICOLETA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 49A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
3	IVAN ALEXANDRU-CONSTANTIN	STRADA CĂPȘUNILOR Nr. 2, BLOC C4, APT. 21, SAT PREAJBA, COMUNĂ MALU MARE, JUDEȚ: DOLJ, ROMANIA
4	IVAN OANA-DENISA	STRADA CĂPȘUNILOR Nr. 2, BLOC C4, APT. 21, SAT PREAJBA, COMUNA MALU MARE, JUDEȚ: DOLJ, ROMANIA
5	SANDU IONEL-TEODOR	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 6, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
6	ISTRATIE ȘTEFAN DORU	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 51, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
7	STANCU ION	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 53, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
8	STEMAT MARIN	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 55, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
9	BĂRĂITARU MARIN	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 57, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
10	OLTEANU TOMA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 59, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
11	TUDOR GHEORGHITA	STRADA CALEA BUCUREȘTI Nr. 42, BLOC E8, SCARA 1, ETAJ 1, APT. 8, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 6
12	ANDRONACHE ION	ALEEA CRESEI Nr. 1, BLOC E9, SCARA 1, ETAJ 2, APT. 9, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
13	ANDRONACHE VERONICA	ALEEA CRESEI Nr. 1, BLOC E9, SCARA 1, ETAJ 2, APT. 9, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
14	TUFIȘ DANIEL	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 61, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
15	NEDIANU MARIN	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 59, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8
16	NEDIANU PANTELIE	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 63, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 8

17	DINU MIHĂIȚĂ	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 65, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 8
18	DINU FLORINA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 65, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 8
19	CEAUȘENE TITINA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 67, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 8
20	FLORICEL CĂTĂLIN	STRADA MIHAI EMINESCU Nr. 4, BLOC 4, SCARA 1, ETAJ 2, APT. 8, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 9
21	FLORICEL FLOREA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 69, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 8
22	ANDREESCU RADA	STRADA NEAGOE BASARAB Nr. 71, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 8
23	MINCĂ ANDREI-PETRE	STRADA TUDOR VLADIMIRESCU Nr. 17, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
24	MINCĂ ȘTEFAN	STRADA TUDOR VLADIMIRESCU Nr. 19, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
25	MINCĂ NICOLAE	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 1, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
26	FLORICEL ȘTEFANA	STRADA HONORÉ DE BALZAC Nr. 1, MUNICIPIUL CRAIOVA, JUDET: DOLJ, ROMANIA
27	FLORICEL ADELA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 3, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
28	FLORICEL MIHAI-MARIAN	STRADA HONORÉ DE BALZAC Nr. 1, MUNICIPIUL CRAIOVA, JUDET: DOLJ, ROMANIA
29	FLORICEL MARIUS-LUCIAN	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 5, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
30	SAVU ANCA-CRISTINA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 7, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
31	GLIȘCĂ DĂNUT	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 9, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
32	JUMUGĂ VIORICA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 11, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
33	VASILE GHEORGHITA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 13, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
34	VASILE FLOREA	STRADA DRAGOS VODA Nr. 12; BLOC C2; SCARA 1; ETAJ 3; APT. 7; MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 12
35	MITRU MARIAN	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 15, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
36	CINCĂ IRINA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 17, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
37	VASILE AURICA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 19A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
38	VASILE ION	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 19A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
39	IOAN CONSTANȚA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 21, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
40	GRAMNEA GEORGETA-VALENTINA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 23, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
41	GRAMNEA DANIEL	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 23, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
42	HALIC MARCEL-CLAUDIU	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 25, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
43	VASILE AURICA	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 19A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
44	IOAN VASILE	STRADA HARALAMB LECCA Nr. 21-B, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5
45	ENUȘ DANIEL-VIOREL	INTRAREA BUZESTI Nr. 3, BLOC A3, SCARA 1, APT. 2, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 2
46	ENUȘ LIDIA	INTRAREA BUZESTI Nr. 3, BLOC A3, SCARA 1, APT. 2, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 2
47	OLTEANU IRINA	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 4, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT, SUB. 5

48	SANDU IONEL-TEODOR	STRĂDĂ IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 6, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
49	BUZATU IOANA	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 8, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
50	OLTEANU PETRE	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 4-A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
51	SANDU MARIAN	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 6A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
52	SANDU AURELIA	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 6A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5
53	BUZATU MARIA	STRADA IOAN VODA CEL CUMPLIT Nr. 8A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, SUB. 5

Anunțul a avut următorul cuprins:

Nota: anunțul se va afla pe site-ul cu caracteristici subțire - dimensiuni 80x200px - conținut anexat la modelul de aprobare prin ord. MERT 2701/2010, pct. A, model planșă 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,
Data anunțului: 28.05.2024

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE,
CF - 5741, 5742, nr Neaghe Bazară, nr 61A, 61B, zona Carcal, jud Olt

ARGUMENTARE, în prezenta descrierii din categoria de funcțiuni arabilă și sunt situate în intravilanul zonei. Caracal. Terenurile sunt libere de sarcini și se află în stadiul L12 - gubizna locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 etajuri, în ansamblul preponderent rezidențial, conform PLU al zonei, Caracal. Pe parcelele studiate nu există construcții. Se propune stabilirea criteriilor de constructibilitate, pentru loturile aferente: CF - 5741 și CF - 5742, în vederea realizării unor locuințe individuale. Terenurile au acces direct din strada Neaghe Bazară și au o suprafață încadrată de 2.000,00mp.

INIȚIATOR: ANDRONACHE ION ȘI TUDOR GHEORGHIȚA
ELABORATOR: S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

- asupra documentației PUZ disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Caracal din Piața Victoriei nr. 10, Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală, și pe pagina de internet a instituției:
 - secțiunea *Informații PUZ/PUD - Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare*
 - secțiunea *Informații PUZ/PUD - Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare*
- în perioada 28.05.2024 - 11.06.2024 între orele 9:00 ± 13:00 (zile lucrătoare).

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

- întâlniri cu beneficiarul și proiectantul documentației de urbanism pentru identificarea intereselor mutuale, organizate la sediul Primăriei Municipiului Caracal, în perioada 03.06.2024 - 10.06.2024, între orele 9:00 - 13:00. În acest sens, se vor transmite solicitări către Primăria Municipiului Caracal de către publicul interesat.

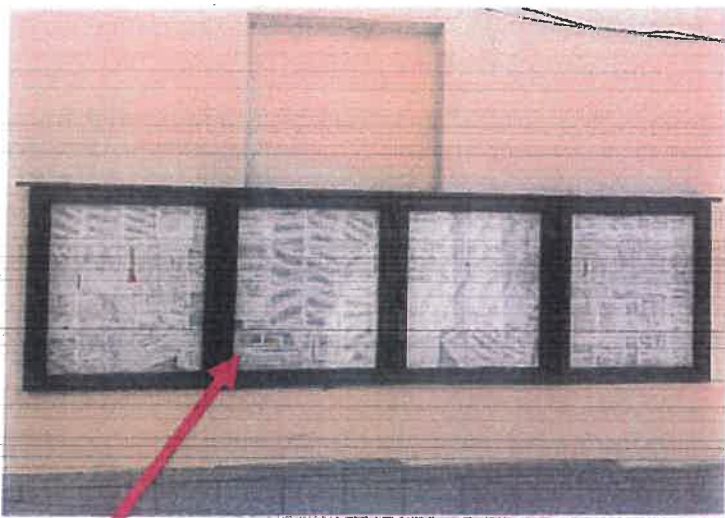
Observațiile vor fi transmise și sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișeu Registratura, prin fax: (0249)517516 sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.

Răspunsul la observațiile transmise: va fi publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Caracal și afișat la sediul instituției, Piața Victoriei nr. 10 (avizier din curtea interioară) și la adresa comunicată de persoana care a făcut observația, în perioada (15 zile de la finalizarea perioadei de consultare) 12.06.2024 - 26.06.2024

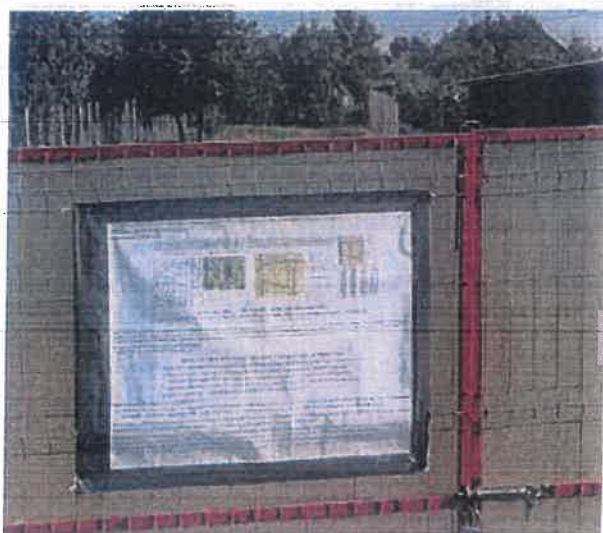
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală, Grigora Sorina Dana, inspector superior în cadrul PMC, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, tel: (0249)511386-511384- interior 132, e-mail: office@primariacaracal.ro, sorina_grigora@primariacaracal.ro

A fost afișat în următoarele locații:

- la sediul institutiei



- în loc special amenajat pe teritoriul zonei studiate, pe panou rezistent la intemperii



În perioada informării și consultării publicului cu privire la propunerile preliminare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru "Locuințe individuale" pe str. Neagoe Basarab nr. 61A, 61B, mun. Caracal, jud Olt, următoarele persoane ce dețin proprietăți în zona studiată au solicitat detalii despre documentație:

- dl. Istratie Doru s-a prezentat la sediul Primariei pentru a solicita informații;
- dna. Jumugă Viorica a solicitat informații telefonic.

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

Comp. Relații Publice
Ștefania LESERU



Întocmit/ 3 ex/ Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală
Sorina Dana GRIGORE





MUNICIPIUL CARACAL
PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piața 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

CERTIFICATE STRUCIUNOARE LUCRARE NR. 8878

Nr. 75360 din 24.11.2023

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției *LOCUINȚE INDIVIDUALE* pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și Neagoe Basarab nr. 61B, municipiul Caracal, județul Olt

Conform prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, și HCL al municipiului Caracal nr. 17/2012 referitor la aprobarea *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal* a fost informat și consultat publicul cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ și RLU pentru „*LOCUINȚE INDIVIDUALE*” pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și Neagoe Basarab nr. 61B, municipiul Caracal, județul Olt:

Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ

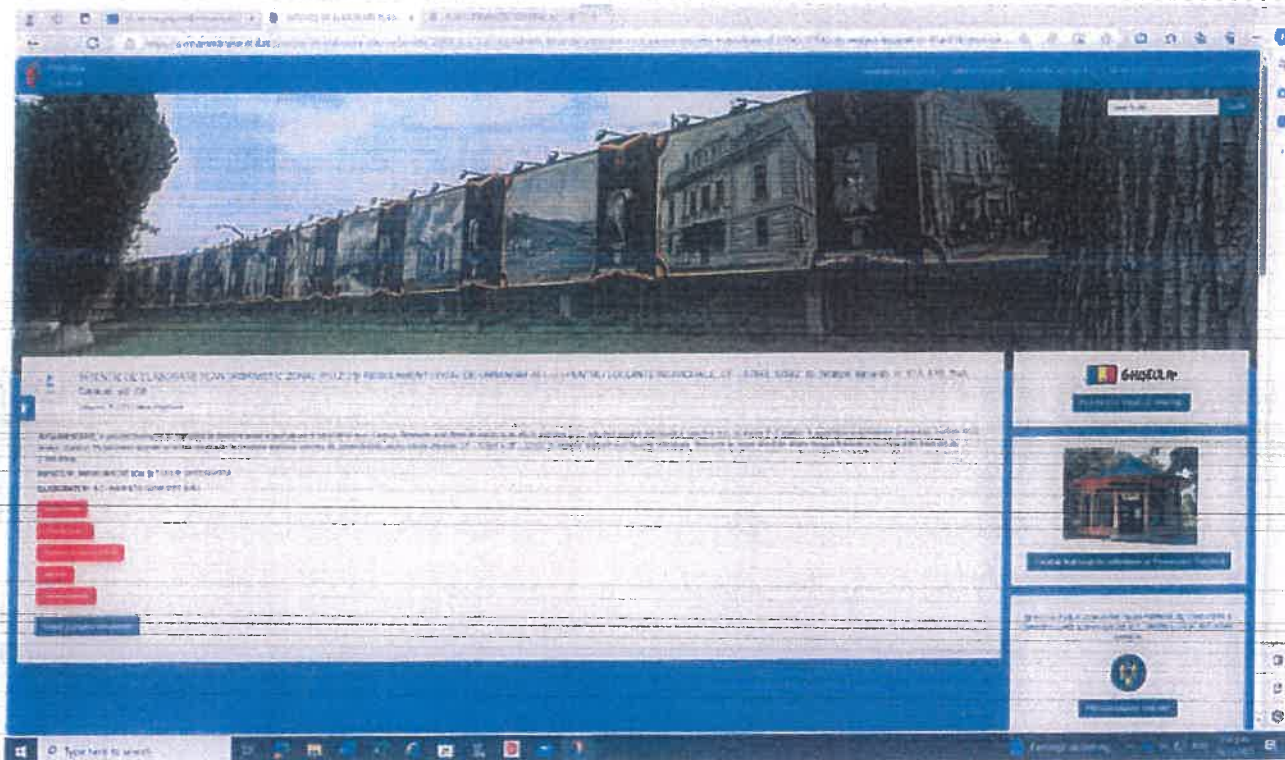
Primăria municipiului Caracal a adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia, înainte de transmiterea documentației pe circuitul de avizare, prin :

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară;





- Publicarea anunțului și documentației pe pagina de internet a instituției;



- Anunțul - cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ – a avut următorul conținut:

Nota: anunțul se va afla pe parcul cu caracteristici stabilite - dimensiuni 60cmx90cm – conform anexei la metodologia aprobată prin ord. MDRT 2701/2010, pct. A, model pașoa 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,
Data actualizării: 27.10.2023

INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE,
CF - 57843, 57842, str. Neagoe Bazarab, nr. 61A, 61B, mun. Caracal, jud. Ok

ARGUMENTARE: În prezenta terenurile au categoria de destinație arabilă și sunt situate în intravilanul mun. Caracal. Terenurile sunt libere de sarcini și se află în subzona L12 – subzona locuințe individuale și colective mici, cu maximă F+2 etajuri, în amănunturi preponderant rezidențiale, conform PUG al mun. Caracal. Pe parcelele studiate au existat construcții. Se propune stabilirea criteriilor de construcții pentru loturile aflate în CF - 57843 și CF - 57842; în vederea realizării unor locuințe individuale. Terenurile au acces direct din strada Neagoe Bazarab și au o suprafață încadrată de 2.000,90mp.

INIȚIATOR: ANDRONACHE ION ȘI TUDOR CHEORGHITA
ELABORATOR: S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a PUZ și RLU PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE, str. Neagoe Bazarab nr. 61A și str. Neagoe Bazarab nr. 61B
în perioada 27.10.2023-10.11.2023

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Direcția urbanism, Amenajarea Teritoriului, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala, Sorina Dena Grigore, consilier superior în cadrul PMC, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, tel: (0249)511386/511384- interior 132, e-mail: office@primariacaracal.ro, scrisori@primariacaracal.ro.
Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției, la adresa <https://www.primariacaracal.ro/urbanism/informatii-pug-puz-pud/informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbateri-aprobare/etapa-pregatitoare-amanuntata-intentia-de-elaborare> sau la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr.10, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala; Observațiile sunt necesare în vederea eliberării avizului de oportunitate, și vor fi transmise și/ sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr.10, Oficiul Registratură, prin fax sau prin e-mail la adresa: office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.
Răspunsul la observațiile transmise: va fi afixat la avizierul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr.10 și la adresa comunicată de persoana care a transmis observația, în perioada 13.11.2023-24.11.2023.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea documentației de urbanism:

- Etapa de documentare și elaborare studii de fundamentare în perioada estimată Decembrie 2023 – Ianuarie 2024;
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse avizării în perioada estimată Februarie 2024 – Martie 2024;
- Etapa elaborării propunerilor finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată Aprilie 2024 – Mai 2024;
- Consultarea și informarea publicului interesat se va face prin afixarea documentației pe site-ul primăriei Caracal și punerea acestuia la disponiția celor interesați la sediul instituției din str. Piața Victoriei nr.10, Compartiment documentații de urbanism, publicitate stradala. Anunțul privind consultarea și informarea publicului va fi afixat de către Primăria Caracal pe propria pagina de internet și la sediul din Piața Victoriei nr. 10, și de către investitor în zona parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Rezultatele informării și consultării publicului asupra inițierii și evoluției propunerilor PUZ:

În perioada informării și consultării publicului nu au fost înregistrate în scris observații sau recomandări privind propunerea de PUZ și RLU aferent acestuia în vederea realizării investiției „**LOCUINȚE INDIVIDUALE**” pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și Neagoe Basarab nr. 61B, municipiul Caracal, județul Olt.

Compartiment Relații Publice
Ștefania LESERU

Întocmit/ 3 ex/ Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală
Sorina Dana GRIGORE



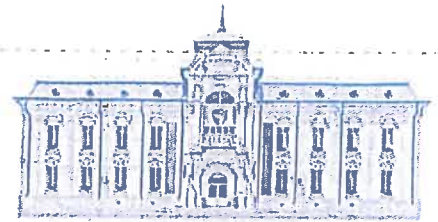
MUNICIPIUL CARACAL

PRIMARIA 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

CERTIFICARE MIRC ISO 9001 Certificat nr. 8650

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de dl. **Andronache Ion**, cu domiciliul în municipiul Caracal, Aleea Creșei nr. 1, bl. E9, sc. 1, et. 2, ap. 9 și de dna. **Tudor Gheorghiuța**, cu domiciliul în municipiul Caracal, Calea București, nr. 42, bl. E8, sc. 1, et. 1, ap. 8, în calitate de proprietari, înregistrată cu nr. 49785/27.08.2024, pentru emiterea Avizului Arhitectului-Șef;

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

AVIZ

Nr. 5 din 02.12.2024

Pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent,

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
"LOCUINȚE INDIVIDUALE",

pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt

Generat de:

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61B, cu nr. cadastral 57842 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.lui Andronache Ion și al d.nei Andronache Veronica. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57842; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57842 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61A, cu nr. cadastral 57843 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.nei Tudor Gheorghiuța. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57843; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57842 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

Inițiator: dna. Tudor Gheorghiuța și dl. Andronache Ion;

Protectant S.C ARHISTIL CONCEPT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionescu Aurel-Lazar (D, E);

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. - zona de studiu se afla în intravilanul municipiului Caracal, este delimitată la nord de str. Neagoe Basarab, la sud de str. Haralamb Lecca, la vest de str. Tudor Vladimirescu, la est de str. Ioan Vodă cel Cumplit, are o suprafață de 44.017 mp și include terenurile ce au generat PUZ (în suprafața totală de 2.000 mp).

Se propun reglementări ce modifică prevederile PUG-RLU aprobat pentru terenurile ce au generat PUZ - cu numerele cadastrale mai sus-menționate (57842, 57843), în suprafața totală de 2000,00 mp - situate în Li2 *Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale*, precum și a teritoriului din zona de studiu situat aceeași subzonă, conform PUG-RLU aprobat.

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.

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

1. UTR:

A. Imobilele ce au generat PUZ :

UTR: Li2 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone preponderent rezidențiale;

1. Regim de construire:

- Li2 - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

2. Funcțiuni predominante:

- Li2 - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale;

3.Hmax:

- Li2 - Hmax cornișe 10,00 metri (P+2); Hmax.coamă=15,00m;

4.POT maxim:

- Li2 = 30%;

5.CUT maxim:

- Li2 = 0,9 mp ADC/mp teren;

6.Retragerea minimă față de aliniamentul reglementat (determinat de prospectul străzilor stabilit în PUG):

- Li2 - amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii, pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului, retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament - banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor
Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ.

7.Retragere minime față de limitele laterale:

- Li2 – se stabilesc prin PUZ;

8.Retragere minime față de limita posterioară:

- Li2 se stabilesc prin PUZ;

B. Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ :

UTR: Li2 – locuințe individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone preponderent rezidențiale;

1.Regim de construire:

- Li2 - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

2.Funcțiuni predominante:

- Li2 - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale;

3.Hmax:

- Li2 - Hmax cornișe 10,00 metri (P+2); Hmax.coamă=15,00m;

4.POT maxim:

- Li2 = 30%;

5.CUT maxim:

- Li2 = 0,9 mp ADC/mp teren;

6.Retragerea minimă față de aliniamentul reglementat (determinat de prospectul străzilor stabilit în PUG):

- Li2 - amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii, pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului, retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament - banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor
Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ.

7.Retragere minime față de limitele laterale:

- Li2 – se stabilesc prin PUZ;

8.Retragere minime față de limita posterioară:

- Li2 se stabilesc prin PUZ;

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

A. Imobilele ce au generat PUZ :

1. UTR:

▪ Li2-10 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;

1. Regim de construire:

▪ Li2-10 - se poate construi în regim izolat sau cuplat;

2. Funcțiuni predominante:

▪ Li2-10 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale

- Utilizări admise: Reparatii si extinderi la locuintele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale;
- Utilizări admise cu condiționări: locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/2014; amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii; anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; adaposturi pentru maxim 5 animale de casa; sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafata parcelei); 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, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate; 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; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati 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 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la Funcțiuni admise cu condiționări; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri etc); depozitare en gros; depozitari de materiale refofosibile; platforme de precolectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări decât cele incluse la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

3. Hmax:

- Li2-10 – RH max. propus = P+2E; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m;

4. POTmax:

- Li2-10 – P.O.T. max. propus = 30%;

5. CUTmax:

- Li2-10 – C.U.T. max. propus = 0,9;

6. Caracteristici ale parcelelor:

- Suprafața parcelelor:
 - minim 150mp pentru locuințe insiruite,
 - minim 200mp pentru locuințe cuplate
 - minim 250 pentru locuințe individuale
- Lungimea minimă a aliniamentului - 8,00m (sunt reglementate parcelele cu un aliniament la strada între 8m-12m)
- Pentru reparcelări se admit dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 2 Parcelări în L1, L2, L5 - condiții minime de constructibilitate. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile PUG al municipiului Caracal și ale regulamentului aferent, coroborat cu prevederile prezentei documentații de urbanism.

7. Retrageră minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

▪ Li2-10:

- Amplasarea va fi retrasă de la aliniament - retrageră minimă admisibilă este de 3,0 m - fără a exista un maxim (având în vedere morfologia parcelei - lățimea mică și lungimea mare)
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor. Se admite extinderea benzii de constructibilitate dacă: se respectă retrageră posterioară minimă permisă sau se acoperă calcanele existente și nu sunt create altele noi vizibile din strada.

8. Retrageri minime ale clădirilor față de limitele laterale:

▪ Li2-10:

- Distanța de minim 1.00m (construit la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului) față de o limită laterală în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. Fața de planul fatadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie să aibă minim 3,00 m.
- în cazul în care ambii proprietari își doresc să construiască un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzător. Se va lăsa o retrageră de minim 3,00m față de cealaltă limită.
- Pentru locuințe insiruite se va detalia soluția prin intermediul unei documentații PUD.

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, implicit și prevederile "Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1)". (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

▪ Li2-10:

- între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurate la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în

Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

- Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanța intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si inprejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatații nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare.

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de insorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanța dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (***) respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de proteose etc.) in cazul juxtaponerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: 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; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distantelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

10. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Li2-10:

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala (camere de locuit) distanța minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusa prin studiu de insorire pana la inaltimea constructiei celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;
- in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire (anexa etc.) distanța intre cladiri poate fi redusa la jumătate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai puțin de 4.00 metri fara studiu de insorire;

11. Circulații și accesuri:

Li2-10:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica (minim 4.00m) in mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai puțin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere pe baza unei documentații de urbanism PUD.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, in mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii.

12. Aspectul exterior al clădirilor:

Li2-10:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al cladirilor;

13. Echipare tehnico-edilitara:

Li2-10:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- 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 gasirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile de la pct.10 Circulații și accesuri, pentru realizarea rețelelor de utilitate publică. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

14. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

Li2-10:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela. Pentru locuințe unifamiliale până la 120mp – 1 loc de parcare, peste 120mp – 2 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în construcții independente, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective sau în cazul locuințelor individuale în documentația de DTAC.

15. Spații verzi și spații plantate:

Li2-10:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m 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.

16. Împrejmuiri:

Li2-10:

- 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;
- pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri - 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

B. Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ :

1. UTR:

- Li2-4 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;

2. Regim de construire:

- Li2-4 - de regula discontinuu (izolat, cuplat, insiruit) cu caracter urban

3. Funcțiuni predominante:

- Li2-4 - subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale

4. Hmax:

- Li2-4 - Se păstrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

5. POTmax:

- Li2-4 - Se păstrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

6. CUTmax:

- Li2-4 - Se păstrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

7. Retragerea minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- Li2-4 - Banda de construibilitate, in cazul in care se realizeaza cel mult doua cladiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m fata de aliniamentul reglementat cu conditia respectarii retragerii fata de limita posterioara. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014, se păstrează;

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- Li2-4 - (conf. reglementari aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii - 2.3.3 Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara):
 - a) amplasare tradiționala pe hotar (cu acordul vecinului exprimat in forma autentica) pentru minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) sau minim 2,00m fata de o latura (cu ferestre cu vedere). Fără acordul vecinului cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) fata de cealaltă latura;
 - b) realizând cuplarea la calcan si retrageri pentru a asigura distanta fata de clădirea învecinată cel puțin egala cu Hmax, dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** fata de limita terenului;

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- Li2-4 - Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar min. 5,00m

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2, din RLU aferent P.U.G, aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

10. Circulații și accesuri:

- Li2-4 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;

11. Echipare tehnico-edilitara:

- Li2-4 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea utilităților: Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- Li2-4 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014;

13. Spații verzi și spații plantate:

- Li2-4 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014;

In urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 22.10.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 214 din 11.10.2023, eliberat în scopul "P.U.Z și R.L.U. pentru locuințe individuale str. Neagoe Basarab nr. 61A și str. Neagoe Basarab nr. 61B" emis de Primăria Municipiului Caracal.

ROMÂNIA
ARHITECT ȘEF

SILVIA-NADIA DUMBRĂȘCU



DOCUMENTAȚII DE URBANISM, PUBLICITATE STRADALĂ,

SORINA - DANA GRIGORE

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

privind procedura transparenței decizionale pentru aprobarea documentației de urbanism în vederea realizării investiției:

„ Aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „ Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61 A și nr. 61 B din municipiul Caracal, județul Olt ”.

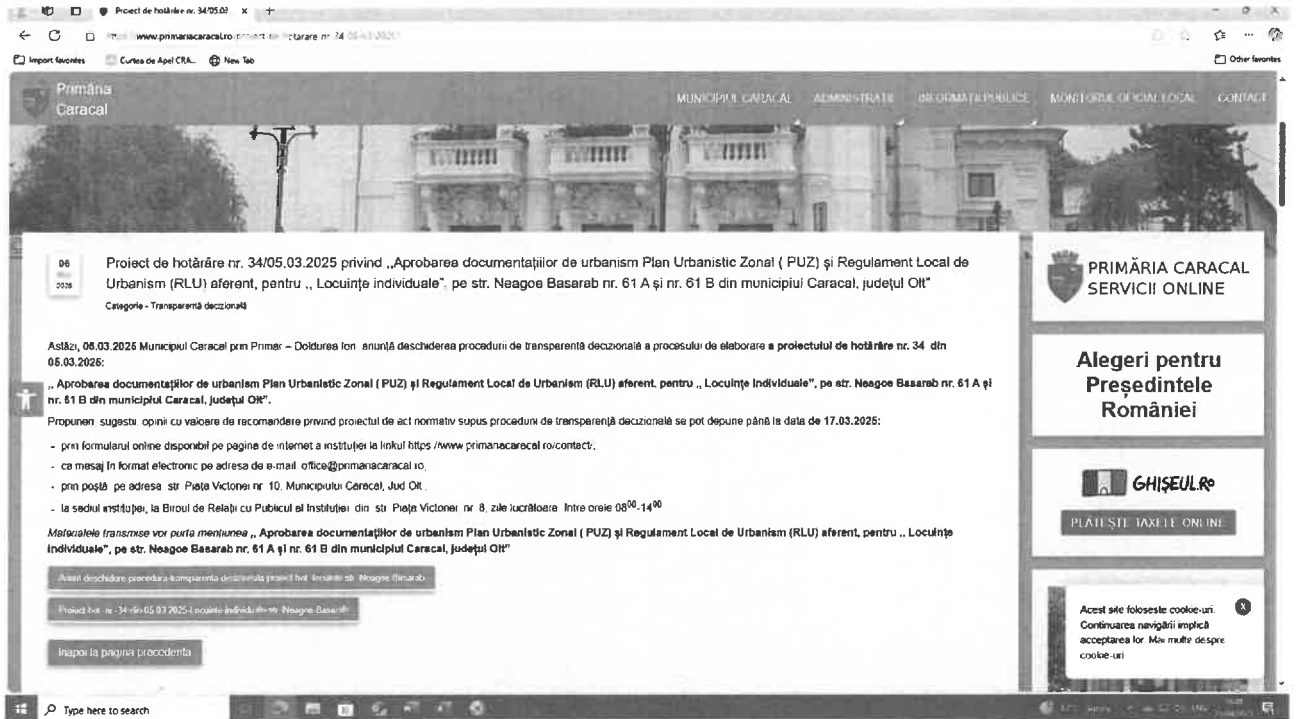
Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al M.D.R.T. și hotărârii Consiliului Local al Municipiului Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal* a fost informat și consultat publicul în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor preliminare aferente elaborării documentației de urbanism **“Aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „ Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61 A și nr. 61 B din municipiul Caracal, județul Olt”**. S-a încheiat raportul informării și consultării publicului nr. 5360 din 24.11.2023, cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor documentației de urbanism nr. 36785 din 17.06.2024.

A fost emis Avizul arhitectului-sef nr. 5 din 02.12.2024, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sedință nr. 64626/22.10.2024, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001, *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 214/11.10.2023 și avizului de oportunitate nr. 1/29.01.2014, emise de Primăria Municipiului Caracal.

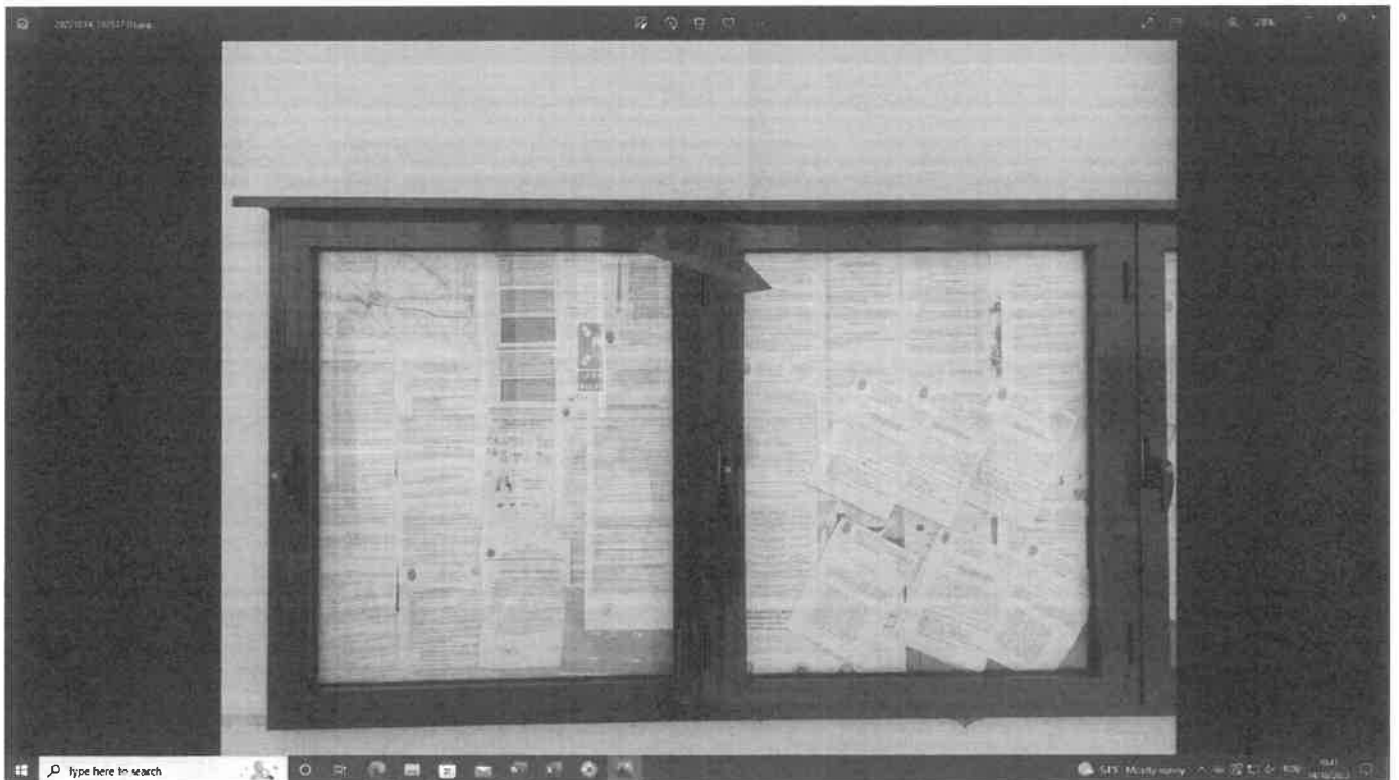
Conform prevederilor art. 6 din Ordinului nr. 2701/2010 - *„informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare”*, astfel :

- A fost publicat anunțul pe pagina web a Primăriei Municipiului Caracal:

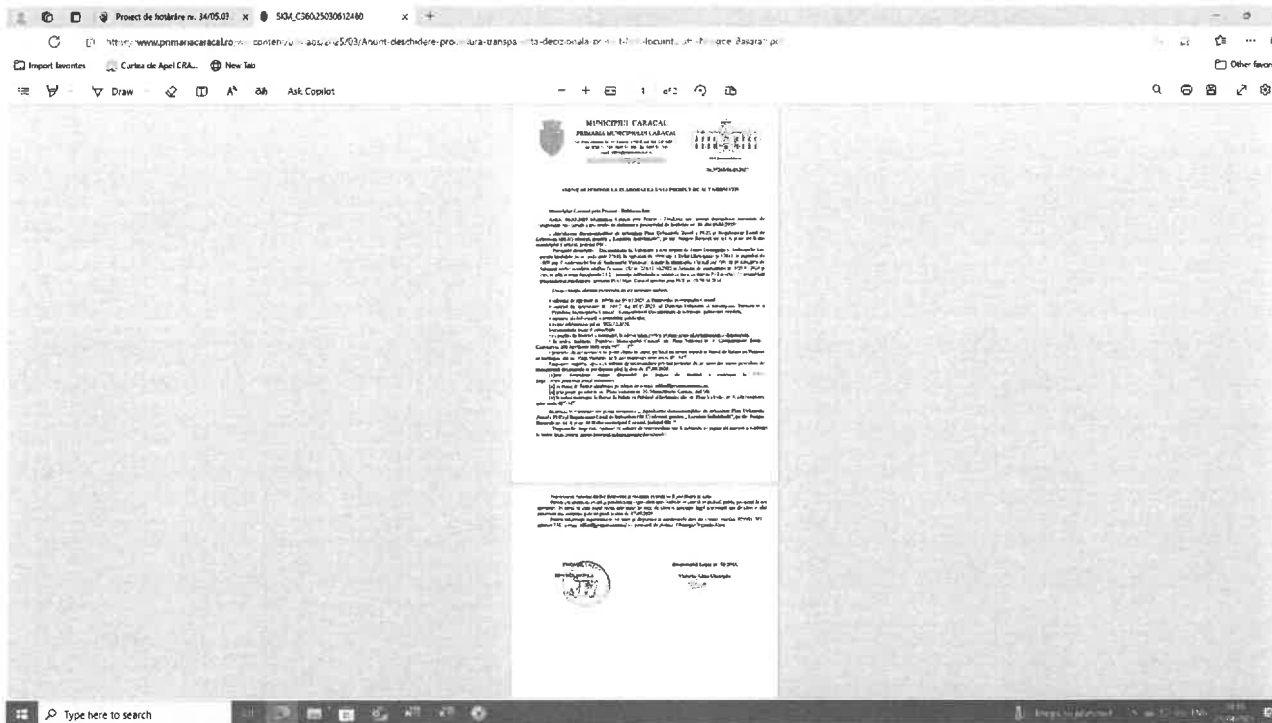
Proiect de hotărâre nr. 34/05.03.2025 privind „Aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „ Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61 A și nr. 61 B din municipiul Caracal, județul Olt” - Primaria Caracal



- A fost afișat anunțul la avizierul Primăriei Municipiului Caracal din data de 06.03.2025



- **Conținutul anunțului este:**



Municipiul Caracal prin Primar - Doldurea Ion

Astăzi, **06.03.2025** Municipiul Caracal prin Primar - Doldurea Ion, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a **proiectului de hotărâre nr. 34 din 05.03.2025:**

„ Aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „ Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61 A și nr. 61 B din municipiul Caracal, județul Olt”.

Paragraf descriptiv – Documentația de Urbanism a fost inițiată de Tudor Gheorghita și Andronache Ion, pentru imobilele cu nr. cadastrale 57843, în suprafață de 1000 mp. (Tudor Gheorghita) și 57842, în suprafață de 1000 mp. (Andronache Ion și Andronache Veronica), situate în municipiul Caracal jud. Olt, ce au categoria de folosință arabil, conform cărților funciare, CU nr. 214/11.10.2023 și Avizului de oportunitate nr. 1/29.01.2024 și care se află în zona funcțională LI 2, - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014.

Documentația aferentă proiectului de act normativ include :

- referatul de aprobare nr. 34936 din 05.03.2025 al Primarului municipiului Caracal;
- raportul de specialitate nr. 34973 din 05.03.2025, al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală;
- rapoarte ale informării și consultării publicului;
- avizul arhitectului șef nr. 5/02.12.2024;

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la adresa <https://www.primariacaracal.ro/transparenta-decizionala/>
- la sediul instituției Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 8, Compartiment Juridic-Contencios, zile lucrătoare între orele 08⁰⁰ – 14⁰⁰;

• proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul de Relații cu Publicul al Instituției, din str. Piața Victoriei, nr.8, zile lucrătoare între orele 8⁰⁰- 14⁰⁰.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de **17.03.2025:**

[x]prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul <https://www.primariacaracal.ro/contact/>;

[x] ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: office@primariacaracal.ro;

[x] prin poștă, pe adresa str. Piața Victoriei nr. 10, Municipiului Caracal, Jud Olt.;

[x] la sediul instituției, la Biroul de Relații cu Publicul al Instituției, din str. Piața Victoriei, nr. 8, zile lucrătoare între orele 08⁰⁰-14⁰⁰.

Materialele transmise vor purta mențiunea „ Aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „ Locuințe individuale”, pe str. Neagoe Basarab nr. 61 A și nr. 61 B din municipiul Caracal, județul Olt ”.

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://www.primariacaracal.ro/transparenta-decizionala/>.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **17.03.2025**.

Nu s-au prezentat persoane pentru a consulta documentația de urbanism și nu au fost transmise recomandări și opinii, până la data întocmirii prezentului raport. Nu a fost solicitată dezbateră publică.

Responsabil Legea nr. 52/2003,

Victoria-Alina Gheorghe

