

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 66688 /25.06.2025 al Primarului municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 66711/25.06.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală;
- Referat de specialitate arhitect-sef nr 65686/20.06.2025;
- Raportul informării și consultării publicului în etapa pregătitoare nr. 10918/16.02.2024, respectiv Raportul informării și consultării publicului în etapa elaborării studiilor de fundamentare și a propunerilor preliminare nr. 34500/04.03.2025;
- Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
- Avizul arhitectului șef nr. 3/ 08.05.2024;
- Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. b) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), 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, 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 „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, beneficiar dl Ionita Cornel, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 7 ani, în urma aprobării prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Caracal.

ART. 2. Dl Ioniță Cornel, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. 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 inițiatorul documentației, dl Ioniță Cornel.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL

VIOREL EMIL RĂDESCU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal.

- BENEFICIAR : IONITA CORNEL
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 489/2023
- DATA ELABORARII : 2024/25

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studio de oportunitate a fost realizat la solicitarea beneficiarului IONITA CORNEL, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La **NORD** – Proprietate privata – CF 50172, CF 57650; alipire la calcan intre anexa beneficiarului si vecin.
- La **SUD** – Drum acces - Str. 1 Decembrie 1918 – (28,33m deschidere) 58323; cea mai apropiata constructie este la peste 10m.
- La **VEST** – Proprietate privata – CF 59417, CF 59418, CF 60110; cea mai apropiata constructie este la peste 5m.
- La **EST** - Proprietate privata – CF 52033. cea mai apropiata constructie este la peste 8m, acelasi vecin are o anexa alipita cu terenul beneficiarului pe o distanta de 3,36m.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterrane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de

inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea funcțiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din constructia propusa.

Terenul studiat se afla in zona functionala ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3. Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice. Necesari de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa.

Terenul care a generat PUZ se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale si faptul ca investitia propusa are ca funcțiune locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, consideram ca nu va afecta in mod negativ ci pozitiv contextual urban.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creata o subzona pentru acest teren - denumita ZC5-2 – Zona centrala perimetrata (derivate din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele laterale ale terenului, POT, CUT) in vederea realizarii investitiei "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE"

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

Investitia este oportuna deoarece vine in a suplini nevoia de ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC din testul variat din care face parte.

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 ZC5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA in regim economic propus **ZC5-2 – Zona centrala perimetrata (derivate din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele laterale ale terenului, POT, CUT)**
- 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 (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, aprobată 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 înconjurator
Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea central-estică 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

Având în vedere globalizarea și dezvoltarea continuă a organismului orașului, investiția beneficiarului va veni cu o ofertă de echipamente de interes public care vor contribui la dezvoltarea economică a orașului.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, nr. cad. 60071, cu o suprafață de 1.197,00 mp.

Zona studiată este în relație directă cu zona centrală fiind poziționată în estul acesteia.

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 Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) Relief

Relieful zonei Caracal este caracterizat printr-o diversitate de forme de relief specifice regiunilor de câmpie și dealuri joase, tipice sudului României. Orașul se află într-o zonă de câmpie joasă, situată în apropierea râului Olt, care joacă un rol important în formarea peisajului local. Caracalul este amplasat în zona de câmpie a Olteniei, o regiune dominant plană, cu ușoare ondulații, ce face parte din Subcarpații Getici. În jurul orașului se pot observa forme de relief de tipul colinelor izolate și al teraselor fluviatile, iar în apropierea râului Olt se află o zonă de luncă, cu pajiști și mlaștini.

Această caracteristică a reliefului influențează în mod direct activitățile economice din zonă, mai ales agricultura, care beneficiază de terenuri fertile. De asemenea, condițiile de relief favorizează dezvoltarea infrastructurii de transport, orașul aflându-se la intersecția unor importante drumuri comerciale și rutiere ce conectează Oltenia cu alte regiuni ale țării.

b) Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a zonei Caracal este dominată de râul Olt, care reprezintă principalul curs de apă al regiunii și un factor major în modelarea terenului. Râul Olt traversează județul Olt, având o importantă valoare ecologică și economică. În apropierea orașului Caracal, Oltul formează lunci fertile, ce sunt adesea inundate în perioadele de viituri, dar care au și un rol semnificativ în agricultură, având soluri aluviale extrem de fertile.

De asemenea, în apropierea orașului există afluenți ai Oltului, precum râul Jiu și diverse pârâuri de dimensiuni mai mici, care completează rețeaua hidrografică locală. Aceste cursuri de apă sunt esențiale pentru irigațiile agricole din regiune și pentru gestionarea resurselor de apă potabilă.

Caracalul este bine conectat la sistemele de canalizare și alimentare cu apă datorită amplasării sale favorabile pe malurile Oltului, iar rețeaua hidrografică este, de asemenea, importantă pentru gestionarea riscurilor de inundații și pentru protecția mediului.

c) 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 Austrului.

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

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

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

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

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

e) condițiile geotehnice

Condițiile geotehnice din zona Caracal sunt caracterizate printr-o structură geologică predominantă din depozite aluvionare și soluri de câmpie, ceea ce oferă un teren stabil pentru construirea de infrastructură urbană și rezidențială. Subsolul este constituit în principal din straturi de argile și nisipuri, care asigură un suport bun pentru construcții, dar care pot prezenta, în anumite zone, riscuri de compresiune și lichefiere în urma unor procese hidrologice intense.

Datorită apropierii de râul Olt și a teraselor fluviatile, în unele părți ale zonei există o concentrație mai mare de ape subterane, ceea ce poate influența nivelul apei în fântâni și poate impune măsuri speciale de drenaj în cazul construcțiilor. În general, terenurile din zona Caracal au o capacitate de portanță bună pentru construcții de amploare medie, dar pentru lucrările de infrastructură de mare amploare, pot fi necesare studii suplimentare privind comportamentul solurilor în diferite condiții de încărcare.

Datorită caracteristicilor geotehnice favorabile, orașul Caracal beneficiază de o bază solidă pentru dezvoltarea construcțiilor rezidențiale și comerciale, dar și pentru realizarea unor infrastructuri rutiere și de utilități moderne. Totodată, condițiile geotehnice favorabile permit

desfășurarea unor activități agricole, datorită prezenței solurilor fertile și a accesului la rețeaua hidrografică.

f) riscuri naturale

- **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

- **zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

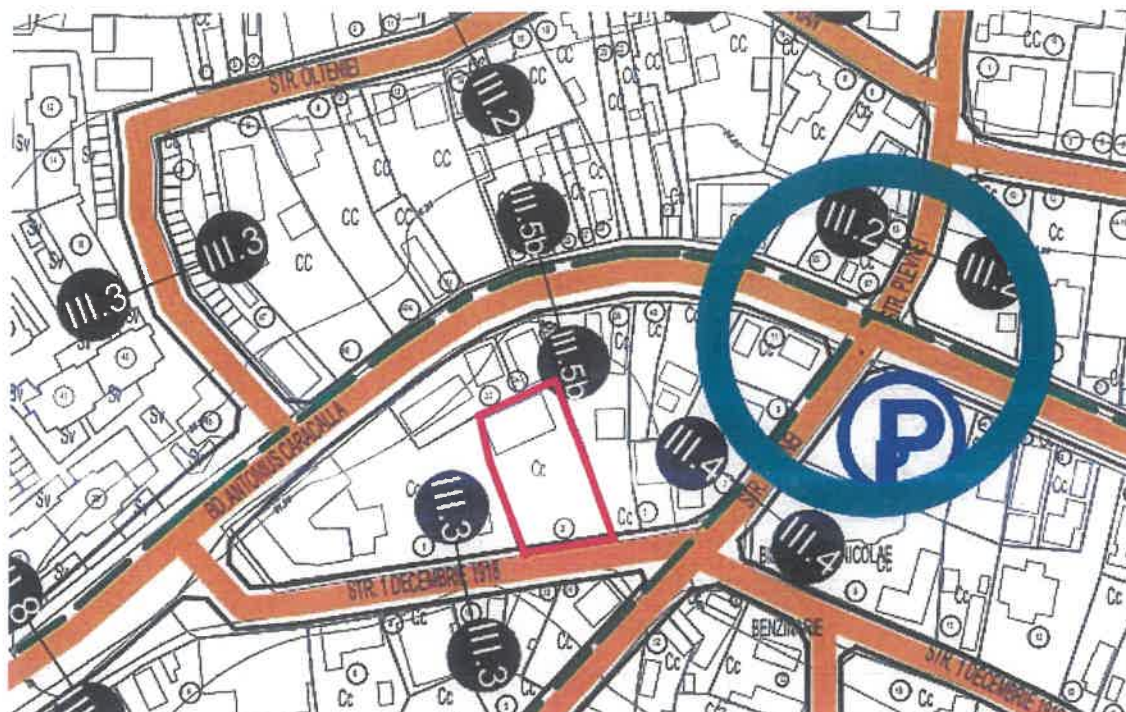
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pantă 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 1 Decembrie 1918, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Plevnei, (cat III.4) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Antonius Caracalla, (cat III.5b) la Nord si Nord-Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14.00m.



Img. Extras PUG, PL – 04. REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

- **Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere în zona terenului studiat**
Circulația rutieră în zona terenului studiat se desfășoară pe străzi de categoria a III-a, iar accesul la acestea asigură o conectivitate bună pentru zona respectivă. Strada 1 Decembrie 1918, cu un profil existent general de 12.00 m, oferă un acces direct la teren, iar aceasta este bine structurată pentru a susține traficul, însă ar putea beneficia de îmbunătățiri la nivelul semnalizării și al amenajărilor rutiere pentru a sprijini un flux mai fluid. Strada Plevnei, aflată la est față de teren, are și ea un profil similar de 12.00 m și constituie o legătură importantă în zona respectivă. De asemenea, Strada Antonius Caracalla, situată la nord și nord-vest față de teren, este o arteră mai largă, cu un profil de 14.00 m, care poate susține un trafic mai intens, dar și în acest caz sunt necesare măsuri de modernizare pentru a preveni eventualele blocaje și pentru a spori eficiența circulației. În ansamblu, rețeaua de drumuri din această zonă permite un transport adecvat, dar pot fi implementate măsuri pentru a spori fluiditatea traficului, mai ales în zonele cu trafic intens.

- **Capacități de transport, fluenta circulației și necesitatea de modernizare**
În ceea ce privește capacitatea de transport, zona terenului studiat beneficiază de o infrastructură rutieră solidă, însă, la fel ca în alte părți ale orașului, ar putea fi îmbunătățită prin modernizarea unor tronsoane de drum și prin crearea unor soluții suplimentare pentru îmbunătățirea fluidității traficului. Eliberarea zonei de eventuale blocaje, cum ar fi parcarile neautorizate pe străzile principale, poate contribui semnificativ la fluidizarea circulației. De asemenea, ar putea fi benefică o revizuire a intersecțiilor din această zonă pentru a le face mai eficiente și mai sigure, precum și crearea unor soluții pentru reducerea aglomerației în orele de vârf. Modernizarea infrastructurii pentru transportul public, prin adăugarea de linii suplimentare și îmbunătățirea traseelor existente, ar ajuta și la facilitarea mobilității locuitorilor, iar accesibilitatea stațiilor ar trebui să fie o prioritate, în scopul de a încuraja mai mulți oameni să utilizeze transportul public. Astfel, modernizarea drumurilor și îmbunătățirea conexiunilor între arterele rutiere vor contribui la creșterea eficienței și confortului deplasărilor în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată se află în intravilanul orașului Caracal, într-o zonă centrală perimetrală protejată, caracterizată printr-o utilizare mixtă a terenurilor. Terenul are o suprafață de 1.197,00 mp și include două construcții existente din anul 2001, având funcțiunea de anexe, cu o suprafață totală de 266,00 mp (C1 – 229,00 mp, C2 – 37,00 mp), care vor fi păstrate. Investiția propusă

presupune construirea unui nou corp de clădire destinat echipamentelor de interes public, incluzând locuință individuală și spații pentru profesii liberale. Această funcțiune mixtă va contribui la integrarea zonei în contextul urban existent, oferind atât locuințe, cât și facilități comerciale sau profesionale. Zona beneficiază de o diversitate funcțională, în concordanță cu reglementările zonei centrale perimetrare, care este protejată pentru a păstra caracterul urbanistic al clasei burgheze agricole din centrul orașului Caracal.

• **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile din zona studiată sunt bine corelate și echilibrate, având în vedere integrarea unei locuințe individuale cu spații pentru profesii liberale. Aceste relații favorizează o utilizare eficientă a terenului, iar propunerea de investiție se aliază cu cerințele zonei centrale perimetrare, în care se păstrează o legătură strânsă între locuințele individuale și activitățile economice de mică amploare. Datorită caracterului mixt al funcțiunii, investiția va sprijini o viață urbană dinamică, cu acces facil la servicii de proximitate, fără a afecta negativ zona de protecție a monumentelor istorice vecine. În plus, apropierea față de arterele principale, cum ar fi Strada 1 Decembrie 1918, va contribui la integrarea acestei dezvoltări într-un cadru urban mai larg, facilitând accesul rapid la alte zone ale orașului.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată are un grad de ocupare moderat, având un mix de construcții rezidențiale și comerciale de mică și medie amploare. Terenul destinat investiției se află într-o poziție optimă pentru dezvoltare, având în vedere că majoritatea parcelelor sunt deja construite, iar spațiile neutilizate pot susține extinderea funcțiunilor, mai ales în contextul cerințelor crescute pentru locuințe și servicii. În cadrul acestei investiții, se propune construirea unui nou corp de clădire cu funcțiunea de locuință individuală și spații pentru profesii liberale, ce va ocupa o parte din terenul disponibil, lăsând loc pentru posibile dezvoltări ulterioare în zona centrală perimetrală.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent în zona studiată prezintă o combinație între construcții tradiționale și moderne, reflectând un standard calitativ moderat, cu clădiri finisate în stil clasic, precum tencuiele pe bază de var și nisip și acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă zincată. Investiția propusă va adăuga o clădire cu funcțiune mixtă, care va îmbunătăți estetic și funcțional zona, având un design modern și eficient energetic. De asemenea, modernizarea și conservarea construcțiilor existente vor contribui la creșterea atractivității zonei și la sporirea confortului locatarilor.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de un acces ușor la servicii esențiale, cum ar fi magazine, școli și unități de sănătate, iar datorită funcțiunii mixte, locuitorii pot accesa rapid facilități comerciale și profesionale. Investiția propusă va adăuga un echipament de interes public, care va completa oferta existentă și va facilita accesul la servicii de proximitate. De asemenea, zona se află într-o apropiere convenabilă față de alte zone rezidențiale și comerciale, asigurând o integrare optimă în rețeaua urbană și un acces rapid către alte părți ale orașului.

• **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, zona studiată nu dispune de spații verzi semnificative, iar lipsa acestora reprezintă o provocare pentru calitatea vieții urbane. Crearea de noi spații verzi ar îmbunătăți considerabil estetica zonei și ar contribui la reducerea efectelor urbanizării rapide. Proiectul de investiție poate include, în etapele de dezvoltare ulterioare, integrarea unor zone verzi sau locuri de recreere pentru locuitori, contribuind astfel la un echilibru între dezvoltarea urbană și necesitatea de a oferi spații pentru relaxare și odihnă.

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată se află într-o regiune cu risc moderat de inundații din cauza proximității față de râul

Olt, dar nu există pericole imediate semnificative. În plus, terenul este stabil din punct de vedere geotehnic, iar riscurile geotehnice sunt scăzute, datorită structurii geologice favorabile. De asemenea, investiția propusă va respecta reglementările privind protecția monumentelor istorice, iar orice dezvoltare viitoare va trebui să fie atent planificată pentru a preveni daune la patrimoniul istoric protejat din zonă.

• **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt legate de infrastructura rutieră, unde parcările ilegale pot duce la blocaje și scăderea fluidității circulației, în special pe strada 1 Decembrie 1918. În plus, necesitatea renovării și modernizării unor construcții existente poate afecta confortul locatarilor și eficiența energetică a zonei. De asemenea, lipsa unor spații verzi adecvate este un aspect important de îmbunătățit, iar integrarea unor astfel de zone ar contribui la creșterea calității vieții. Aceste disfuncționalități oferă oportunități pentru dezvoltare și modernizare, în scopul de a îmbunătăți aspectul urban și confortul locuitorilor.

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. Terenul, conform aviz **CAO 1190/11.06.2024 cu nr iesire 2523/11.06.2024** **ține bransament apă și canalizare din str. Antonius Caracalla. Dacă va fi necesar un alt bransament pentru noua investiție se va propune în cadrul DTAC soluții tehnice de racordare la rețelele disponibile în zona.**

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat în cadrul etapei de DTAC va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă, dacă nu se va putea realiza racordul la rețelele edilitare existente se vor prezenta soluții alternative cu respectarea legislației în vigoare.

Rețeaua edilitară de gaze naturale, este disponibilă la limita sudică a parcelei pe str. 1 Decembrie 1918.

• **Disfuncționalități:**

Lipsa unor facilități de transport public în apropiere:

Zona nu beneficiază de stații de autobuz sau alte forme de transport public care să asigure o conectivitate ușoară pentru viitorii locatari și utilizatori ai spațiilor pentru profesii liberale. Aceasta ar putea limita atractivitatea zonei și ar putea crea disconfort locatarilor, care ar fi nevoiți să se deplaseze pe distanțe mari pentru a ajunge la mijloacele de transport în comun.

Priorități:

Modernizarea infrastructurii rutiere:

Având în vedere traficul intens de pe Strada 1 Decembrie 1918 și posibilitatea dificultăților în accesul la utilitățile publice, o prioritate ar fi lărgirea sau modernizarea acestei străzi, pentru a permite o mai bună desfășurare a lucrărilor de racordare și pentru a ușura accesul utilajelor necesare. Aceasta ar contribui, de asemenea, la o mai bună integrare a zonei în rețeaua urbană a orașului.

Obținerea autorizațiilor de construcție și racordare la rețele:

O altă prioritate esențială este obținerea autorizațiilor de construcție și avizelor necesare pentru racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Acest proces trebuie să fie derulat într-un mod coordonat, pentru a evita întârzierile și pentru a asigura că lucrările se realizează conform normelor în vigoare.

Crearea unui plan de mobilitate urbană:

Pentru a îmbunătăți accesibilitatea și a sprijini dezvoltarea zonei, o prioritate ar trebui să fie implementarea unui plan de mobilitate urbană care să includă amenajarea de stații de transport public în apropierea zonei studiate. De asemenea, se pot lua în considerare soluții pentru biciclete și zone de parcare pentru a sprijini dezvoltarea unei zone dinamice și accesibile.

Integrarea de spații verzi:

Crearea unor spații verzi și zone de recreere în apropierea noii construcții ar reprezenta o prioritate importantă. Acestea ar contribui la îmbunătățirea calității vieții în zonă și la încurajarea unui stil de viață mai sănătos și mai sustenabil. Zona ar putea beneficia de amenajarea unor parcuri mici sau grădini care să îmbogățească peisajul urban și să ofere un loc de relaxare pentru viitorii locatari și utilizatori.

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.

În conformitate cu Ordinul comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (nr. 16/NN/1999), precum și cu ghidul de aplicare, problemele de mediu sunt tratate prin analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și urbanism. Aceste analize vizează mai multe aspecte esențiale pentru protejarea mediului și integrarea sustenabilă a noilor investiții, iar în cazul de față, evaluarea va include:

Relația între cadrul natural și cadrul construit

Zona în care se află terenul studiat este una predominant urbană, fără conflicte evidente între elementele naturale și cele construite. Municipiul Caracal, fiind o localitate veche, nu a fost afectat de evenimente naturale majore care să perturbe dezvoltarea sa urbanistică. Astfel, cadrul natural și cadrul construit sunt bine integrate, iar propunerea de investiție va contribui la continuarea acestei armonii.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform informațiilor disponibile și a cercetărilor realizate, zona nu este supusă riscurilor naturale (cum ar fi inundațiile, alunecările de teren sau cutremurele), iar riscurile antropice sunt minime, fiind asociate cu dezvoltarea urbanistică obișnuită. În mod particular, terenul studiat nu se află în apropierea unor zone industriale sau infrastructuri care să creeze riscuri de poluare semnificative.

Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri

În urma unei analize detaliate a zonei, nu au fost identificate puncte sau trasee care să prezinte riscuri semnificative pentru zona respectivă, atât în ceea ce privește infrastructura de transport, cât și rețelele edilitare.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona studiată se află într-o localizare semnificativă din punct de vedere istoric, în cadrul funcționalei ZC 5 – Zona Centrală Perimetrală, care reprezintă un sector protejat al municipiului Caracal, încărcat cu marturii urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole. Terenul se află în apropierea unor monumente istorice de mare valoare, respectiv casele de pe Strada 1 Decembrie 1918, nr. 10 și nr. 12, cod LMI OT – II – m - B – 08706 și cod LMI OT – II – m - B – 08707, datând din secolul XX. Aceste clădiri sunt situate în sudul parcelei ce a generat PUZ, peste stradă, și fac parte din patrimoniul arhitectural protejat al orașului. Având în vedere că investiția propusă se va încadra în funcțiunea de locuință individuală, incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că aceasta nu va afecta negativ, ci va respecta și va valorifica caracterul urban și istoric al zonei. În acest context, protejarea monumentelor istorice și integrarea acestora în dezvoltarea propusă va fi o prioritate, iar toate intervențiile vor respecta reglementările privind conservarea patrimoniului. Tema urbanistică a investiției va include criterii specifice de protecție a valorilor de patrimoniu și va respecta normele stabilite de legislația în vigoare, inclusiv PUG și RLU, garantând astfel că dezvoltarea nu va afecta negativ caracteristicile istorice ale zonei. Investiția va contribui pozitiv la complementarea echipamentelor de interes public necesare zonei, fără a compromite integritatea patrimoniului cultural.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

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 inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care va determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția - LOCUINTA INDIVIDUALĂ INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată o ridicare 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.

Concluzia studiului de fundamentare geotehnică

Amplasamentul studiat, situat în Municipiul Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 3, Județul Olt, prezintă condiții geotehnice favorabile pentru realizarea construcțiilor. Terenul este relativ plan și face parte din Domeniul Moesic, respectiv Platforma Vlahă, având un ansamblu geologic predominant de vârstă cuaternară. Forajul geotehnic efectuat a evidențiat un strat superior de sol vegetal, urmat de argilă nisipoasă și argilă prăfoasă, cu compresibilitate medie. Aceste condiții permit realizarea unor fundații stabile, cu respectarea unor măsuri tehnice specifice pentru protecția terenului, în special în cazul umezelii excesive sau a schimbărilor de temperatură.

În urma analizării condițiilor geotehnice, au fost formulate câteva recomandări esențiale pentru executarea lucrărilor de construcție. Se impune curățarea terenului de vegetație și alte resturi; protejarea sistemelor de drenaj împotriva înghețului în perioadele reci și asigurarea unei adâncimi minime de fundare de 0,9 m pentru evitarea riscurilor de instabilitate. De asemenea, în cazul întâlnirii unor umpluturi neconsolidate, acestea trebuie îndepărtate și înlocuite cu materiale bine compactate. Este esențial să se evite utilizarea materialelor organice în umpluturi și să se realizeze fundații continue armate pentru construcțiile cu zidărie, asigurând astfel stabilitatea pe termen lung a acestora.

Concluzia studiului de fundamentare rețele edilitare

În urma analizei efectuate, nu au fost identificate disfuncționalități la nivelul rețelelor edilitare din zona vizată de investiția propusă prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ). Rețelele de infrastructură edilitară sunt în proximitatea imediată a amplasamentului, ceea ce face ca racordarea imobilului la aceste rețele să fie posibilă fără dificultăți majore.

Pentru implementarea investiției, se va respecta cadrul legal și reglementările în vigoare, iar documentația necesară pentru avizarea racordurilor va fi depusă în cadrul etapei de autorizare de construire. Se vor respecta, de asemenea, cerințele prevăzute în avizele de

amplasament pentru rețelele edilitare aferente PUZ-ului, asigurându-se astfel o integrare corespunzătoare a investiției în infrastructura existentă.

Concluzia studiului de circulație

Analiza circulației din zona studiată evidențiază atât punctele forte, cât și provocările legate de infrastructura rutieră existentă. Deși străzile de acces, precum strada 1 Decembrie 1918, sunt pavate cu beton asfaltic și oferă un trafic destul de fluid în condiții normale, problema parcării neregulamentare pe carosabile, duce la aglomerări semnificative în orele de vârf. De asemenea, profilul transversal variabil al străzii și reglementările de sens unic contribuie la unele limitări în circulația vehiculelor, în ciuda avantajelor evidente. Astfel, pentru a sprijini dezvoltarea unei noi investiții pe terenul analizat, este necesar să se ia în considerare implementarea unor măsuri de gestionare a parcării și optimizarea fluxurilor de trafic, astfel încât să se asigure o circulație mai fluidă și să se prevină congestiile, în special în zonele cu acces direct la principalele artere.

Concluzia studiului de însorire

In cadrul studiului de însorire, simularea volumetrica a fost realizata pentru inaltimea propusa maxima prim PUZ – P+2, 10m la cornisa si 15 m la coama si de asemenea, in ce priveste retragerea fata de o limita laterala s-a ales retragerea minima pentru a studia însorirea in cele mai dificile situatii. Prin studiu de însorire s-a aratat ca investitia respecta legile in vigoare si reglementarile MS.

Studiul de însorire arată că amplasamentul propus beneficiază de o expunere adecvată la lumina naturală, având în vedere regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, configurația terenului și orientarea fațadelor. Zona este suficient de aerisită pentru a permite pătrunderea luminii solare în mod eficient, iar proiectul propus nu va genera umbra semnificativă asupra imobilelor învecinate. Astfel, investiția propusă se aliniaza corect și eficient cu caracteristicile zonei, fără a afecta negativ mediul urban sau confortul locuințelor existente. Proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a zonei centrale a municipiului Caracal, având un impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor și asupra integrării armonioase a noilor construcții.

Concluzia studiului istoric

Din analiza poziției imobilului studiat, în funcție de monumentele aflate în zona, trama stradala, parcelar, regulile de amplasare în parcela, valorile arhitecturale - se desprinde concluzia conform căreia construirea investiției propuse prin PUZ poate influența pozitiv tesutul urbanistic în care se afla, nu afectează trama stradala iar monumentele istorice cele mai apropiate sunt la distanțe suficient de mari și opuse ca poziție, încât să fie afectate de intervențiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă. Se va studia morfologia construcției propuse în etapa următoare.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea centrala de est.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarea zona funcționala:

Terenul care a generat PUZ:

ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.2. 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.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Strada 1 Decembrie 1918 in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m contine 1 banda pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), cate 1.5 m spatiu verde pe ambele sensuri si cate 1.50m pietonal pe ambele sensuri.

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 investitia propusa se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

ZC5-2 – Zona centrala perimetrata (derivate din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele laterale ale terenului, POT, CUT)

Funciune – categorie functionala M1a/ IS, si cele existente ZC5 conform prevederilor PUG- RLU

- Se mentin restrictiile instituite prin PUG-RLU aprobat CU EXCEPTIA privind autorizarea investitiei propuse in baza PUZ aprobat (PUZ -ul de fata)

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRATA

Funciune – Se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Funciune – Se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-2 pentru terenul nr cad. 60071) este:

- Steren = 1.197,00 mp
- S minima spatii verzi = 25% pentru categorie functionala M1a ce include locuinte
- POT max propus = 40% se mentin parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se mentin parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa = +10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

- *regimul de construire specific ZC5 - in general discontinuu (izolat, cuplat);*
 - **retragerea fata de aliniament – minim 3.00m si maxim 5,00m;**
 - **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor retragere fata de una dintre limitele laterale, fata de cealalta laterala conform PUG si RLU Caracal – minim 1.00m fara ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
 - **retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 3,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inregistrata 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 Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel putin 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 pliviala 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.

Amplasament pe aceeasi parcela:

- Minimum 3.00m intre constructii pe aceeasi parcela cu respectarea normelor in vigoare cu privire la insorire.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru ZC5 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile 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 distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin 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 conditiilor 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 protectie etc.) in cazul juxtaponerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile la limita parcelei.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

Reteaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

In zona se va propune si **extindere retelei de telecomunicatii** prin racordul la retea existenta in vecinatate.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la retea publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile

rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

Dacă nu există posibilitatea racordării, se vor propune în cadrul DTAC – soluții alternative în condițiile legii.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Caracal, fiind teren în proprietate privată.

Suprafața totală a zonei analizate este de 12.450,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00mp

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

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de echipamente de interes public.

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

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare construcție cât și bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul - terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 și are categoria de folosință curți construcții și arabil, terenul este intravilan. Pe teren există două construcții supraterane, care datează din 2001 cu funcțiune de construcții anexă cu o suprafață de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de înălțime parter - acestea vor fi păstrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3.00m între acestea și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizatie de construcție, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nou propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesii liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

Terenul care a generat PUZ se află în zona de protecție a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt poziționate în sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Având în vedere faptul că monumentele reprezintă locuințe individuale și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ și pozitiv contextual urban.

Se urmareste stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile 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.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă 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.

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intră sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intră în incidența Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016. Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). Amplasarea noilor construcții ce se vor realiza în zona ZC5 – 2 vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C. Pe suprafața terenului studiat și implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborării documentației: zone cu risc de inundații, alunecări de teren, linii de înaltă sau medie tensiune, stații pecc sau GPL. Parcela pe care se va efectua investiția nu prezintă vreo construcție monument istoric dar este în zona de protecție monument iar prezenta documentație este însoțită de avizul Min Culturii.



Intocmit,

arch. Ionescu Aurel-Lazar



arch. Tatiana Andrei (Silvestru)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE" pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- BENEFICIAR : IONITA CORNEL
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 489/2023
- DATA ELABORARII : 2024/25

| | |
|---|--|
| Cuprins | |
| Partea I – Dispozitii generale | |
| Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism | |
| Capitolul 2. Baza legala a elaborarii | |
| Capitolul 3. Domeniul de aplicare | |
| Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor | |
| Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit | |
| Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public | |
| Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii | |
| Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto si accese pietonale | |
| Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara | |
| Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii | |
| Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui | |
| Partea III – Zonificarea functionala | |
| Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale | |
| Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale | |
| Generalitati. Caracterul zonei | |
| ZC5 -2 - Zona centrala perimetrata (derivata din ZC5) | |
| Sectiunea I – Utilizarea functionala. | |
| Articolul 1. – Utilizari admise. | |
| Articolul 2. – Utilizari admise cu conditionari | |
| Articolul 3. – Utilizari interzise. | |
| Sectiunea II – Conditii de amplasare si configurare a cladirilor. | |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafere, forme, dimensiuni) | |
| Articolul 5. – Amplasarea cladirilor fata de aliniament | |
| Articolul 6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. | |
| Articolul 7. – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela | |
| Articolul 8. – Circulatii si accese | |
| Articolul 9. – Stationarea autovehiculelor | |
| Articolul 10. – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor. | |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al cladirilor | |
| Articolul 12. – Conditii de echipare edilitara. | |
| Articolul 13. – Spatii libere si spatii plantate | |
| Articolul 14. – Imprejmuiri | |
| Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului | |
| Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) | |
| Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) | |
| Reglementari pentru zona studiată (vecinătățile) | |
| Obiective SEVESO | |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispozitii generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism** este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei de studiu propusa in documentatia **INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp.
- 1.2.** Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in R.L.U., sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ si pentru zona reglementata prin PUZ.
- 1.3.** Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4.** Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local. Dupa aprobare, P.U.Z./ R.L.U. aferent devine baza legala care reglementeaza modul de construire din zona ce face obiectul P.U.Z.
- 1.5.** Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.
- 1.6.** R.L.U. se aplica pentru zona studiata prin PUZ cu o suprafata totala de analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp, terenul care a generat PUZ are 1.197,00 mp, conf. Avizului de oportunitate nr. 8/ 30.06.2024 emis de PMC.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din constructia propusa.

Capitolul 2. Baza legala a elaborarii

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

Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. NR 525/ 1996 republicat si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. NR. 176/N/16.08.2000.

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

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

Alte legi și reglementări specifice.

În cadrul *Regulamentului Local de Urbanism* se preiau/ studiaza și se propune soluția în baza a toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General și RLU aferent, ale Mun. Caracal, și alte orașe din județul Olt.

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din terenul ce a generat PUZ-ul de față cu o suprafață de 1.197,00 mp. Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 și are categoria de folosință curți construcții și arabil, terenul este intravilan. Pe teren există două construcții supraterane, care datează din 2001 cu funcțiune de construcții anexa cu o suprafață de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de înălțime parter – acestea vor fi păstrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3.00m între acestea și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizatie de construcție, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nou propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3. Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă.

Terenul care a generat PUZ se află în zona de protecție a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt poziționate în sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Având în vedere faptul că monumentele reprezintă locuințe individuale și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ ci pozitiv contextual urban.

Tema - program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creată o subzona pentru acest teren - denumită **ZC5-2 – Zona centrală perimetrală (derivate din ZC5 cu modificări privind retrageri față de limitele laterale ale terenului, POT, CUT)**

în vederea realizării investiției "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"

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

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 „**INIȚIERE ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"** se află în intravilanul mun Caracal, 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 intra 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 apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicat privind calitatea in constructii.

5.2. Aspectul exterior al constructiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si 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 constructii 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 asigurat 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 acces carosabile, accesul 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. Accesul carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate 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 accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrurilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Reguli 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 și dimensiunea terenurilor pentru construcții

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface 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, spații verzi și împrejmuiri

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasat construcția.

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, 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 împrejmuiri:

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

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

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile 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.

Partea III – Zonificarea funcțională

Capitolul 11. Unități și subunități funcționale

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 1.197,00 mp situat în partea centrală perimetrală de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 și este în proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – CF 50172, CF 57650; alipire la calcan între anexa beneficiarului și vecin.
- La SUD – Drum acces - Str. 1 Decembrie 1918 – (28,33m deschidere) 58323; cea mai apropiată construcție este la peste 10m.
- La VEST – Proprietate privata – CF 59417, CF 59418, CF 60110; cea mai apropiată construcție este la peste 5m.
- La EST - Proprietate privata – CF 52033. cea mai apropiată construcție este la peste 8m, același vecin are o anexa alipită cu terenul beneficiarului pe o distanță de 3,36m.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 și are categoria de folosință curți construcții și arabil, terenul este intravilan. Pe teren există două construcții supraterane, care datează din 2001 cu funcțiune de construcții anexa cu o suprafață de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de înălțime parter – acestea vor fi păstrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3,00m între aceasta și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizatie de construcție, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nou propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: 60071/ UAT Caracal, în suprafața de 1.197,00 mp.

- **ZC5-2 - Zona centrală perimetrală** (derivată din ZC5 cu modificări privind retrageri față de limitele terenului și indicatori urbanistici POT, CUT)

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- **ZC5 - Zona centrală perimetrală**, respectiv T1 subzona transporturilor rutiere - Reglementările rămân conform PUG și RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Partea IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Se vor respecta prevederile prezentate în Partea I – Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

Generalități. Caracterul zonei

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE

SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3. Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice. Necesari de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa.

Terenul care a generat PUZ se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale si faptul ca investitia propusa are ca functiune locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, consideram ca nu va afecta in mod negativ ci pozitiv contextual urban.

ZC5-2 – Zona centrala perimetrata (derivate din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele laterale ale terenului, POT, CUT)

Pentru terenul care a generat P.U.Z. 60071/ UAT Caracal

ZC5-2 - Zona centrala perimetrata

Funcțiune – categorie funcțională M1a/ IS, și cele existente ZC5 conform prevederilor PUG- RLU, în vederea realizării investiției - locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale.

Sectiunea I – Utilizarea funcțională

Art. 1. – Utilizări admise

- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale (în baza PUZ aprobat, în cazul de față investiția propusă prin PUZ);
- se admite repararea, extinderea și supraetajarea construcțiilor existente;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;
- Se admit conversii funcționale potrivit destinațiilor inițiale ale clădirilor pe baza studiilor istorice și cu avizul Ministerului Culturii

Art. 2. – Utilizări admise cu condiționari

- instituții, servicii și echipamente publice (în baza PUZ aprobat, în cazul de față investiția propusă prin PUZ);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- spații culturale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul;
- servicii turistice;
- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc);
- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;
- învățământ prescolar și școlar;
- lăcașuri de cult;

- pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajari ale curtilor pentru accesul public (pentru terase de alimentatie publica, spatii expozitionale si alte utilizari atractive pentru public)
- spații plantate
- locuinte individuale, locuinte colective
- se admite desfiintarea constructiilor parazitare;
- se admite desfiintarea cladirilor/partilor de cladiri existente lipsite de valoare culturala, istorica sau ambientala;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie partiala sau integrala;
- conversiile functionale se admit, in toate cazurile, numai daca sunt asigurate toate cerintele pentru noua functiune (accese, spatii de parcare, spatii verzi, conditii de insorire etc);
- sunt permise activitatile manufacturiere compatibile cu zona centrala si zona de locuit (produse hand-made de serie mica sau unicat);
- se pot amenaja parcaje publice si colective la sol, de regula in incinte neconstruite; in mod exceptional se pot amenaja parcaje pe domeniul public in conditiile ce se vor stabili prin PUZ -sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice - amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - semnalistica permisa in zona va fi stabilita prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin exceptie, pana la aprobarea PUZIP se admit panouri publicitare sau semnale de maxim 1,00 mp, numai pentru activitatea proprie si in incinta proprie, precum si semnalistica de orientare, de interes public, de regula cu suprafata de maxim 0,50 mp, amplasata pe domeniul public fara a stanjeni circulatia pietonala si auto; - pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006 Utilizarile inscise la articolele 1 si 2 sunt permise in conditiile de mai jos:) Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie temporara de construire pentru realizarea de constructii principale noi, cu exceptia reconstruirilor pe acelasi amplasament in incinte care nu sunt monumente sau imobile aflate in zona de protectie a monumentelor.

Reglementarile expuse mai jos permit autorizarea directa de amenajari, refunctionalizari, consolidari, extinderi pe orizontala cu suprafete construite de maxim 20% din suprafata construita la sol existenta si extinderi pe verticala cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii.) In mod exceptional, pentru echipamente de interes public, este posibila autorizarea constructiilor noi sau interventiilor mai ample decat cele descrise la alineatul precedent pe baza unui PUZ care sa aduca reglementari punctuale, reglementari care sa fie avizate si de Ministerul Culturii.) Pana la elaborarea si aprobarea PUZCP, pentru parcelele adiacente monumentelor clasificate sau propuse a fi clasificate se instituie servitutea urbanistica non altius tollendi³⁰ reprezentand interdictia de a construi peste inaltimea la streasina si inaltimea la coama a monumentului;) Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie de dezmembrare/comasare a parcelelor.

Art. 3 - Utilizări interzise

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- orice utilizari de natura sa deprecieze zona
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile 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 apelor meteorice
 - ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare (vezi normele de la capitolul 2.7.1. Parcaje) decât în urma elaborării PUZCP (conform RLU aferen PUG al Mun Caracal)

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- regulile de protecție ale parcelarului se vor stabili prin PUZ; până la elaborarea și aprobarea acestuia sunt interzise dezmembrările și comasarile;
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri; - pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decât locuințe, se recomandă parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.
- pentru locuințe, în cadrul ansamblului urban deschiderea minimă a parcelelor va fi de 15,0 m și suprafața minimă 300 mp; în afara ansamblului se aplică prevederile de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții și prevederile pentru subzona Li 1. În cadrul ansamblului urban pot fi construite și parcelele cu deschidere mai mică de 15,0 m (dar nu mai mică de 12,0 m) în măsura în care aparțin parcelarului istoric și modul de ocupare se reglementează prin PUZCP sau printr-un PUD (elaborate în baza unui studiu istoric).

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-2 (categorii funcționale componente Li1, M1, IS), cu regim de construire închis sau deschis / front discontinuu (izolat sau cuplat) retras față de aliniamentul reglementat, se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț), cu încadrarea în limitele minime de 3,00 m și maxim 5.00m, în cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu).
- echipamentele publice și alte servicii de interes public (inclusiv comerciale) susceptibile a crea aglomerație de pietoni sau autovehicole, precum și cele pentru care normele specifice impun retragerea față de vecinătate nu sunt recomandate pe strazile cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament și cu trotuare mai înguste de 2,5 m; în cazul în care echipamentele publice nu creează aglomerații și au gabarite reduse este recomandată păstrarea regimului de aliniere existent în zona cu precizările de la ultimul alineat;
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; obligativitatea se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexa este interzisă amplasarea acestora la stradă
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).
- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos: • Retragerea în cazul locuințelor va fi de minim 2,0 m și maxim 5,0 m; Retragerea în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m dacă prin PUZ nu se specifică altfel.

Art. 6 - Amplasarea Construcțiilor Față de Limitele Laterale și Posterioare ale Parcele

- Se corelează cu regimul de construire specific ZC5 – se va construi în general discontinuu (izolat, cuplat)
- **retragerea față de limitele laterale** - se realizează în mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale și autoturismelor retragere față de una dintre limitele laterale, față de cealaltă laterală conform PUG și RLU Caracal – minim 1.00m fără ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea față de limita posterioară** - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 3,00 m, pentru anexe 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. 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 Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă. 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.

Pentru alte investiții neprevăzute prin prezentul PUZ – se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

Condițiile de amplasare vor respecta reglementările de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specific investiției. Se propune păstrarea unei distanțe de H/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3.00m.

Pentru alte investiții neprevăzute prin prezentul PUZ – se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 8 - Accese și Circulații

Pentru terenul care a generat PUZ pentru subzona ZC5-2 (categoriile funcționale componente Li1, M1, IS) se va asigura acces carosabil direct din drumul public (str. 1 Decembrie 1918, cat. I3, conform PUG):

- Pentru funcțiuni din categoria IS se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime; accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- Pentru funcțiuni din categoria Li1 și M1 este obligatoriu accesul direct de minim 3,50 m lățime. Pentru utilizări care nu implică accesul publicului, este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. De regulă, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU, aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare);

- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice pentru persoanele cu dizabilități.
- **Pentru alte investiții neprevăzute prin prezentul PUZ – se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.**

Art. 9 - Parcarea/Gararea Autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. În cazul în care nu se pot asigura, în limitele parcelei, locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m. Se va asigura necesarul de spațiu de parcare specific funcțiunii, stabilit prin R.L.U. aferent PUG al municipiului Caracal - capitolul 2.7.1. „Parcaje”.
- Pentru construcțiile de locuință unifamilială vor fi prevăzute: 1 loc de parcare la 1 locuință cu SCD de până la 120 mp; câte 2 locuri de parcare la 1 locuință cu SCD peste 120 mp.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți: un loc de parcare la 75 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp SCD; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale între 400 și 2000 mp SCD.
- Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut 1 loc de parcare la 25 mp SCD (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese). La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- **Pentru alte investiții neprevăzute prin prezentul PUZ – se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.**

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: se menține parametrii existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa = +10,00m
- **Pentru alte investiții neprevăzute prin prezentul PUZ – se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.**

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

Se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare existente, iar în cazul în care rețelele publice nu sunt suficiente, se vor propune soluții individuale – cu respectarea legii și a distanțelor prevăzute în lege - sisteme de preepurare și colectare a apelor uzate (bazin vidanjabil/ fosa septica). Autorizația de construire poate fi condiționată de asigurarea echipării edilitare sau prezentarea soluțiilor individuale alese (daca sunt necesare anumite resurse investitiei sau nu este cazul). Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere conform normelor în vigoare.

Se mențin prevederile din PUG și RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

Suprafața minimă plantată va reprezenta 25% pentru locuința funcțiunii încadrate în M1. Alfel, **Se mențin**

prevederile din PUG si RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 14 - Împrejmuiri

Împrejmuirile către stradă vor fi recomandabil transparente, cu o înălțime maximă de 2,20 m, având un soclu de maxima 0,60 m și recomandat a fi dublate de un gard viu sau arbusti decorativi.

- **Pentru alte investitii neprevazute prin prezentul PUZ – se mentin prevederile din PUG si RLU aferent al Mun Caracal.**

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

- prevederi privind POT, CUT, Rh - se vor *detalia prescriptiile* prin raportare la categoriile functionale componente ale ZC5, cu modificarea valorilor in limita a cel mult 20% din valori aprobate initial pentru indicatorii urbanistici.
- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT max) va fi de 40%.

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

- prevederi privind POT, CUT, Rh - se vor *detalia prescriptiile* prin raportare la categoriile functionale componente ale ZC5, cu modificarea valorilor in limita a cel mult 20% din valori aprobate initial pentru indicatorii urbanistici.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max) va fi de 1.2

Pentru zona studiată (vecinătățile)

- **ZC5 - Zona centrala perimetrala**, respectiv T1 subzona transporturilor rutiere - Reglementarile răman conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016. Restrictiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). **Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona ZC5 – 2 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.** Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta sau medie tensiune, statii pecc sau GPL. Parcela pe care se va efectua investitia nu prezinta vreo constructie monument istoric dar este in zona de protectie monument iar prezenta documentatie este insotita de avizul Min Culturii.

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Cezar



arh. Tarfana Andrei (Silvestru)



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 Acțiune și Implementare pentru Investiția „Echipeamente de Interes Public, Locuință Individuală și Spații pentru Profesii Liberale”

1. Introducere:

Investiția propusă vizează realizarea unei zone mixte de locuințe și servicii comerciale (incluzând profesii liberale) pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, în municipiul Caracal. Proiectul presupune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a unui Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) care vor reglementa dezvoltarea unei noi zone cu funcțiuni mixte, adaptate necesităților comunității și contextului urban al zonei centrale perimetrare a municipiului. Acest plan descrie etapele de implementare ale proiectului, de la aprobare până la finalizarea lucrărilor.

2. Etape de Implementare:

2.1. Aprobare P.U.Z. și Obținerea Certificatului de Urbanism • După aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local al Municipiului Caracal, va fi solicitat Certificatul de Urbanism necesar pentru lucrările de construcție.

• Certificatul de Urbanism va include reglementări detaliate privind regimul de înălțime, retragerile față de aliniamente și vecinătăți, condițiile de protecție a monumentelor istorice și racordarea la rețelele de utilități publice.

2.2. Proiectarea și Documentațiile Necesare • **Elaborarea Proiectului Tehnic conform reglementărilor P.U.Z.-ului aprobat. Acesta va include:**

- Proiecte detaliate pentru construcțiile propuse (Locuinta cu spatii pentru profesii liberale, infrastructură).
- Detalii de execuție pentru racordurile la rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaze naturale.

2.3. Obținerea Autorizațiilor de Construcție • Se vor obține autorizațiile necesare pentru construirea locuințelor și a infrastructurii conexe, incluzând autorizațiile pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare și pentru lucrările specifice din cadrul investiției.

2.4. Execuția Lucrărilor • **Selecția Antreprenorului:** Investitorul va desemna un antreprenor autorizat care va realiza lucrările de construcție conform autorizațiilor și proiectului tehnic aprobat.

• **Executarea Lucrărilor:** Vor fi efectuate lucrări pentru construcția locuințelor, spațiilor comerciale și a infrastructurii asociate (cale de acces, parcaje, alei pietonale etc.).

• Amenajările exterioare vor include realizarea de spații verzi și mobilier urban.

2.5. Supravegherea Șantierului • Un diriginte de șantier va monitoriza execuția lucrărilor, asigurându-se că acestea sunt realizate conform reglementărilor legale și proiectului aprobat.

2.6. Recepția și Finalizarea Lucrărilor • După finalizarea lucrărilor, va fi efectuată recepția acestora, pentru a verifica conformitatea cu proiectul și autorizațiile obținute.

• **Întabularea în Cartea Funciară:** După recepție, construcțiile vor fi întabulate în Cartea Funciară, iar terenul va fi predat pentru utilizarea conform destinației stabilite în P.U.Z.

3. Etape Detaliate ale Implementării:

- a) Obținerea Certificatului de Urbanism: După aprobarea P.U.Z. în Consiliul Local Caracal, se va solicita Certificatul de Urbanism pentru realizarea lucrărilor de construcție.
- b) Proiectarea și Autorizarea: Se vor întocmi proiectele de execuție (DTAC), incluzând detaliile pentru construcțiile propuse și racordurile la rețelele de utilități. Autorizațiile de construire necesare vor fi obținute conform reglementărilor P.U.Z.
- c) Execuția Lucrărilor: Antreprenorul desemnat va realiza lucrările sub supravegherea unui diriginte de șantier, implementând etapele de construcție (fundații, structuri de rezistență, închideri, finisaje) și racorduri la utilități.
- d) Recepția Lucrărilor și Finalizarea Investiției: După finalizarea lucrărilor, va fi realizată recepția acestora și întabularea noilor construcții.
- e) Finanțarea: Beneficiarul Ionita Cornel va acoperi toate costurile pentru realizarea investiției, iar orice costuri suplimentare vor fi identificate și alocate pe parcursul implementării proiectului.



Intocmit,

Ionita Cornel
Aurel-Lazar

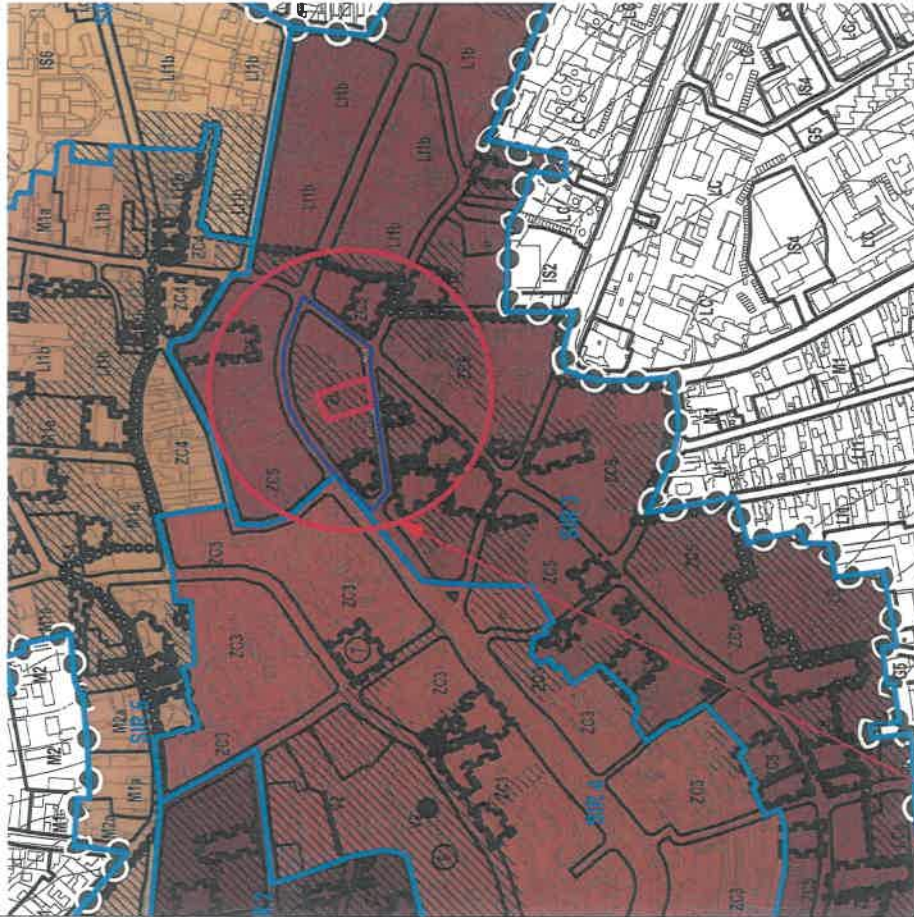
Tatiana Andrei

N



INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE"

INCADRARE IN P.U.G.



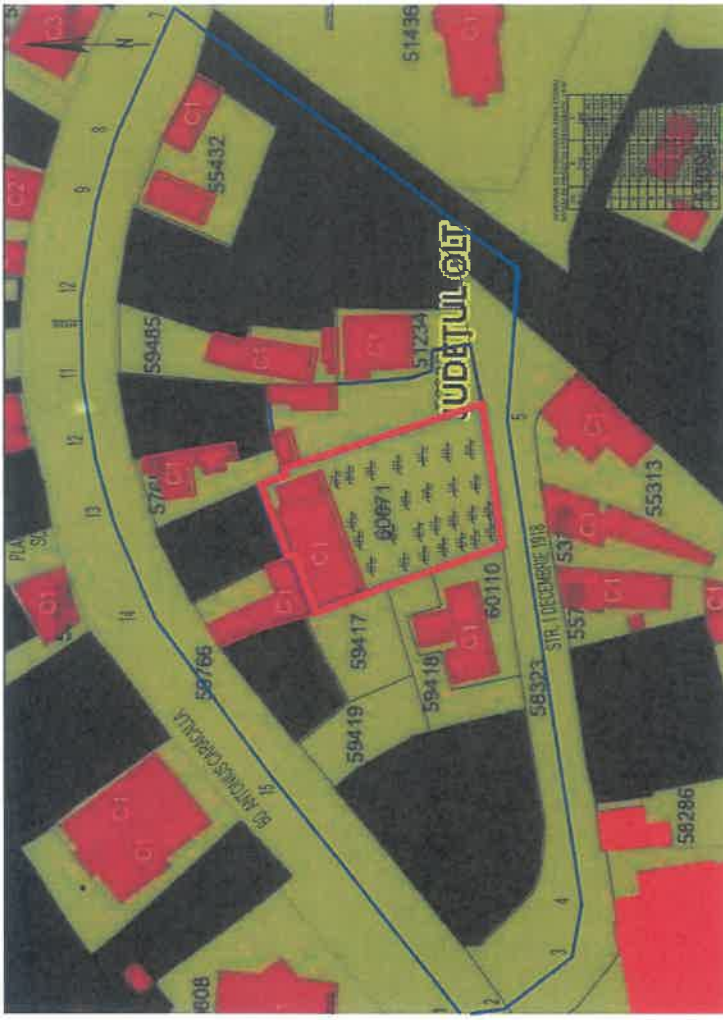
Teren care a generat studiul PUZ
 Str. 1 Decembrie 1918, nr. 3
 C.F. 60071

Teren liber de sarcini, categoria de folosinta: curti constructii: 684mp, arabi: 513mp.

Intravilan

Apartine zonei ZC 5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA

INCADRARE IN ZONA




— Zona studiata prin PUZ
 — Parcela de a determinat studiul PUZ

Pe parcela exista constructii supratetane CAKE-RAMAN
 NEMODIFICATE:
 C1 - 229mp - constructie anexa, cu acte din 2001
 C2 - 37mp - constructii anexa, cu acte din 2001

Bilant teritorial existent: S teren - 1.197,00mp
 POT existent - 22,2%
 CUT existent - 0,2
 Rh - parter




| | | | | |
|---|-------------|---|--------------|--|
|  S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. Carol Aurel Aldea, nr. 26 e-mail: arhstencilconcept@yahoo.com Muz. SLATINA, Jude. OLT | Beneficiar: | IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUDD. OLT | Proiect nr.: | 489/2023 |
| | Scara: | 1:1500 | Tиту proiect | INTIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE" |
| Specificatie | Nume | Arh. IONESCU AUREL | Scara: | 1:5000 |
| SEF PROIECT | | Arh. STAG. TATIANA ANDREE | Signatura | 1:1000 |
| PROIECTAT | | Arh. STAG. TATIANA ANDREE | Data: | 2024 |
| DESENAT | | Arh. STAG. TATIANA ANDREE | Tиту plansa | INCADRARE IN ZONA |
| | | | Plansa nr.: | 0. |

INVENTAR DE COORDONATE-ZONA STUDIULI
SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC_1970

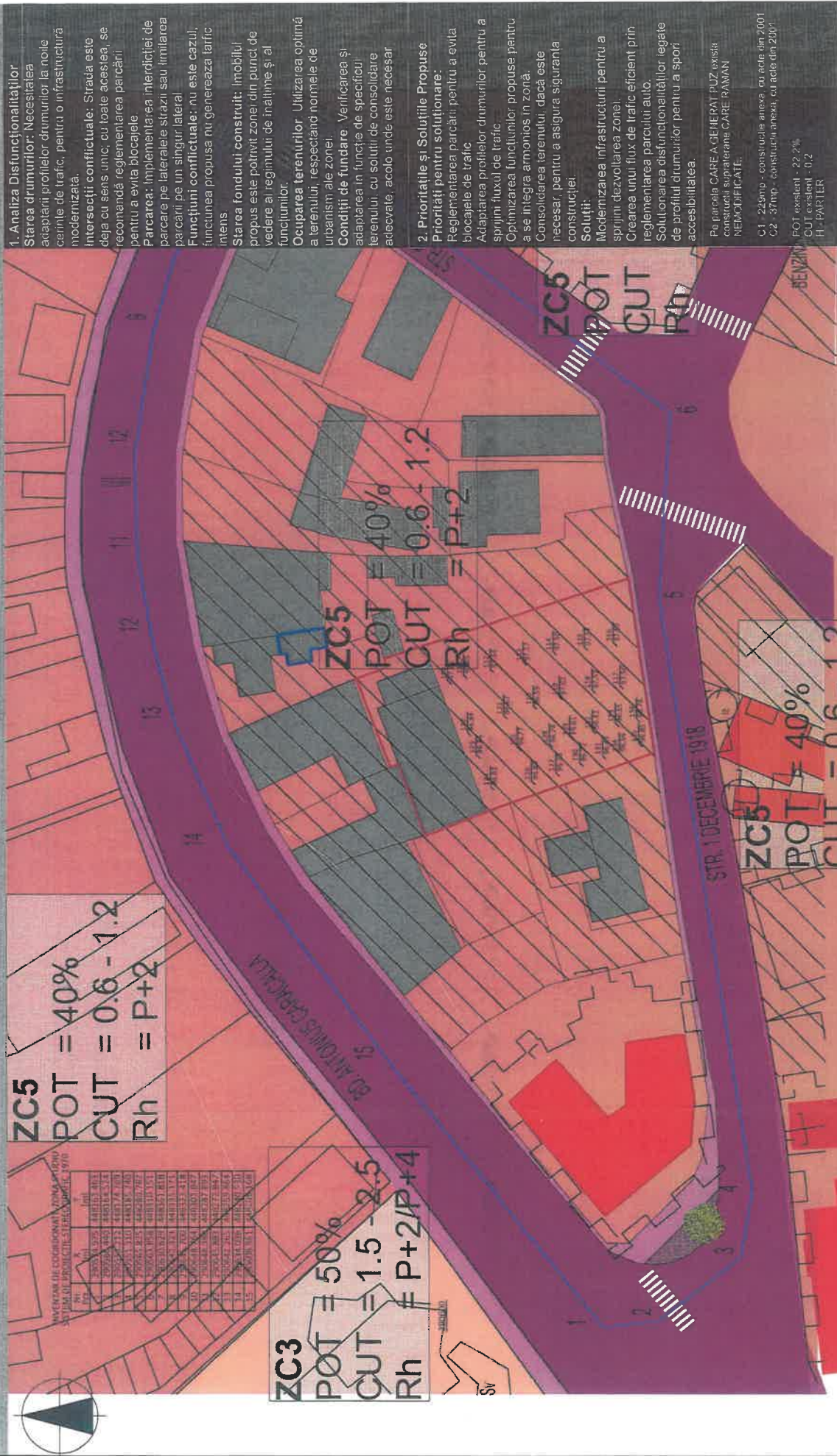
| Nr. Pct. | X (m) | Y (m) |
|----------|------------|------------|
| 1 | 290574.975 | 448163.463 |
| 2 | 290566.440 | 448164.524 |
| 3 | 290553.212 | 448174.769 |
| 4 | 290551.310 | 448185.240 |
| 5 | 290565.825 | 448280.787 |
| 6 | 290563.858 | 448310.151 |
| 7 | 290630.629 | 448361.818 |
| 8 | 290642.323 | 448335.171 |
| 9 | 290645.700 | 448323.418 |
| 10 | 290646.764 | 448303.847 |
| 11 | 290648.388 | 448287.893 |
| 12 | 290645.883 | 448272.847 |
| 13 | 290642.265 | 448259.864 |
| 14 | 290634.036 | 448240.530 |
| 15 | 290608.961 | 448206.168 |

290600



| | | | | | | |
|--|-------------|---|---|-------------|--------------|----------|
|  <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aidea, nr. 25 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. OLT</p> | Beneficiar: | | <p>IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUDE. OLT</p> | | Proiect nr.: | 489/2023 |
| | Scara: | | Titlu proiect | | Faza: | |
| Semnatura | | INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REDACTARE PLANULUI DE AMPLASARE SI REALIZAREA PROIECTULUI DE AMPLASARE SI LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATIU PROFESII LIBERALE MUN. CARACAL, STR. LUCACIENI, NR. 3, JUDE. OLT | | P.U.Z. | | |
| Nume | | Data: | | Planşa nr.: | | |
| ARH. IONESCU AUREL | | 2024 | | 0.1 | | |
| S.C. GEOTOP CAJINO S.R.L. | | RIDICARE TOPOGRAFICA | | | | |
| S.C. GEOTOP CAJINO S.R.L. | | | | | | |

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE"



1. Analiza Disfuncționalităților
 Starea drumurilor: Necesitatea adaptării profilurilor drumurilor la noile cerințe de trafic, pentru o infrastructură modernizată.
 Intersjecții conflictuale: Strada este deja cu sens unic, cu toate acestea, se recomandă reglementarea parcurii pentru a evita blocajele.
 Parcarea: Implementarea interdicției de parcare pe lateralele străzii sau limitarea parcurii pe un singur lateral.
 Funcțiuni conflictuale: nu este cazul, funcțiunea propusa nu genereaza trafic intens.
 Starea fondului construit: Imobilul propus este potrivit zonei din punct de vedere al regimului de inaltime și al funcțiilor.
 Ocuparea terenurilor: Utilizarea optimă a terenului, respectând normele de urbanism ale zonei.
 Condiții de fundare: Verificarea și adaptarea în funcție de specificul terenului, cu soluții de consolidare adecvate, acolo unde este necesar.

2. Prioritățile și Soluțiile Propuse
Priorități pentru soluționare:
 Reglementarea parcurii pentru a evita blocajele de trafic.
 Adaptarea profilurilor drumurilor pentru a sprijini fluxul de trafic.
 Optimizarea funcțiilor propuse pentru a se integra armonios în zonă.
 Consolidarea terenului, dacă este necesar, pentru a asigura siguranța construcției.
Soluții:
 Modernizarea infrastructurii pentru a sprijini dezvoltarea zonei.
 Crearea unui flux de trafic eficient prin reglementarea parcului auto.
 Soluționarea disfuncționalităților legate de profilul drumurilor pentru a spori accesibilitatea.

Pe parcela CARE A GENERAT P.U.Z. există construcții suprapstrate CARE RAMAN NEMODIFICATE;
 C1 - 225mp - construcția anexa, cu acte din 2001
 C2 - 37mp - construcția anexa, cu acte din 2001
 POT existent - 22.2%
 CUT existent - 0.2
 H - PARTIER

| | | | | | |
|---|--|---|--|--------------|--|
| Beneficiar: | | S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. | | Proiect nr.: | |
| MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JU.D. IUD. | | J 29 / 07 / 2011 C.U.I. 26013302 str. Gheorghe A. Mădăraș, nr. 26 e-mail: arh@arhstilstil.com Mun. SĂRATA, Jud. IUD. | | 489/2023 | |
| Titlu proiect: | | Scara: | | Faza: | |
| REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE" | | 1:600 | | P.U.Z. | |
| Titlu planșă: | | Data: | | Planșă nr.: | |
| SITUAȚIE EXISTENTA - PLAN DE SITUAȚIE | | 2024 | | 1. | |
| Nume | | Semnatura | | | |
| ARH. IONESCU AUREL | | | | | |
| ARH. STAG. TATIANA ANDREI | | | | | |
| ARH. STAG. TATIANA ANDREI | | | | | |

Legenda

- circulații existente carosabil și pietonal
- zona centrata locuire/ instituii/ servicii, ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA
- zona centrata locuire/ instituii/ servicii, ZC3 - CENTRUL RESTRUCTURAT IN PERIOADA SOCIALISTA
- DELIMITARE ZONA STUDIU

Delimitare

- DELIMITARE STR. CARACAL - STR. 1 DECEMBRIE 1918
- Monumente istorice delimitate
- Zona de protecție pentru monumente istorice
- Construcții existente delimitate
- Monument istoric
- Construcție existentă în zona de studiu P.U.Z.

N



2. SERVICII FUNERARE



1. SERVICII FUNERARE



15



14. SPATII PROFESII LIBERALE SI SERVICII COMERCIALE



13. SERVICII FUNERARE



11. LOCUINTA



3. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA



4. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTE



12 TEREN CARE A GENERAT PUZ



4. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTE



4. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTE



4. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTE



5. SPATIU COMERCIAL FLORARIE EDEN



6. MATERIALE DE CONSTRUCTIE



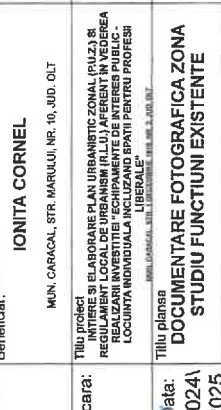
7. LOCUINTA



8. CENTRU DE RECUPERARE MEDICALA, MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTIE



9. SERVICII COMERCIALE



10. LOCUINTA SI SPATII PROFESII LIBERALE

| | | | |
|--------------|---------------------------|-----------|------------|
| Specificatie | Nume | Semnatura | Scara: |
| SEF PROIECT | ARH. IONESCU AUREL | | |
| PROIECTAT | ARH. STAG. TATIANA ANDREI | | Data: 2024 |
| DESENAT | ARH. STAG. TATIANA ANDREI | | 2025 |



I.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
 J 28 / 677 / 2011 C.U.I. 28013302
 str. G-ral Auroi Aldes, nr. 25
 e-mail: arhitecturapro@arhstilo.com
 Mun. SLATINA, Jud. OLT

Beneficiar:
IONITA CORNEL
 MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUDE. OLT

Titu proiect
 ASOCIARE PENTRU ASIGURAREA SI
 REGULAREA LOCALITATII DE
 REALIZAREA SI EXPLOATAREA
 LOCALITATII DE INTERES PUBLIC
 LOCALITATEA DE INTERES PUBLIC
 LIBERALE

Titu planşa
**DOCUMENTARE FOTOGRAFICA ZONA
 STUDIU FUNCȚIUNI EXISTENTE**

Proiect nr.:
489/2023

Faza:
P.U.Z.

Planşa nr.:
1.1

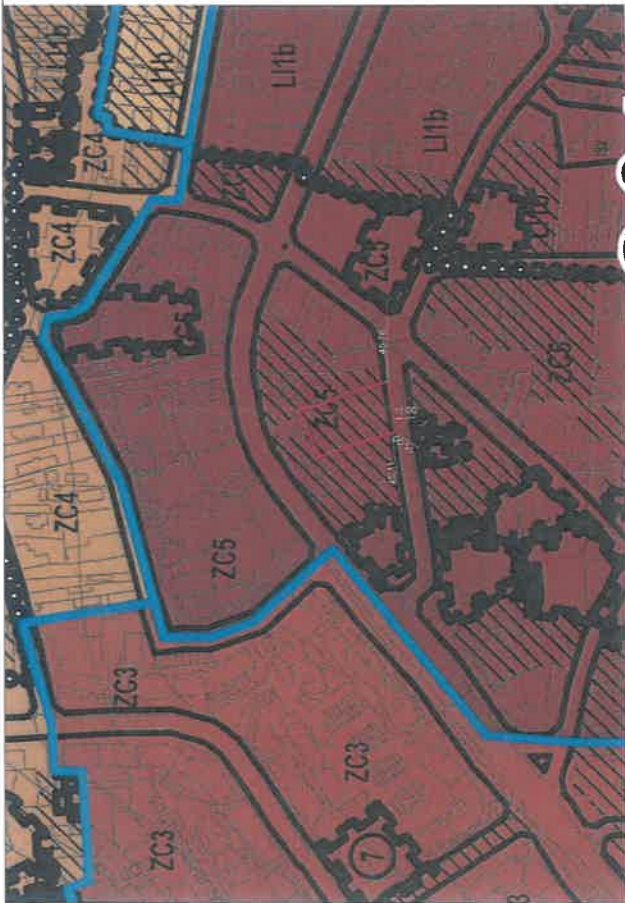


Nu este înregistrat în Lista Monumentelor Istorice

cod LMI OT-II-m-B-08774 - Biserica "Sf. Nicolae" str. Plevnei, nr. 16, 1863

cod LMI OT-II-m-B-08707 - Casa str. 1 Decembrie 1918 nr. 10/ inc. sec.XX

cod LMI OT-II-m-B-08707 - Casa str. 1 Decembrie 1918 nr.12/ inc. sec. XX.



ZC5 - Zona centrala perimetrata - zona istorică protejată de remanentă a măturilor urbanistice ale dezvoltării clasei burghezei agricole (SIR3)

Conform fișei de verificare a conformității/ Anexa la adresa nr. 11231/ 19.02.2024:

Imobilul teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, jud. Olt, proprietate privata pesoana fizica Ionita Cornel, cu suprafata de 1197mp, din care curti constructii 684mp si arabil 513mp, fara sarcini. Terenul se afla in subzona istorica de referinta SIR 3 Zona istorica protejata de remanenta a marturiilor urbanistice ale dezvoltarii clasei burghezei agricole, subzona istorica protejata ZC 5 - Zona centrala perimetrata si in zona de protectie a monumentelor istorice avand:

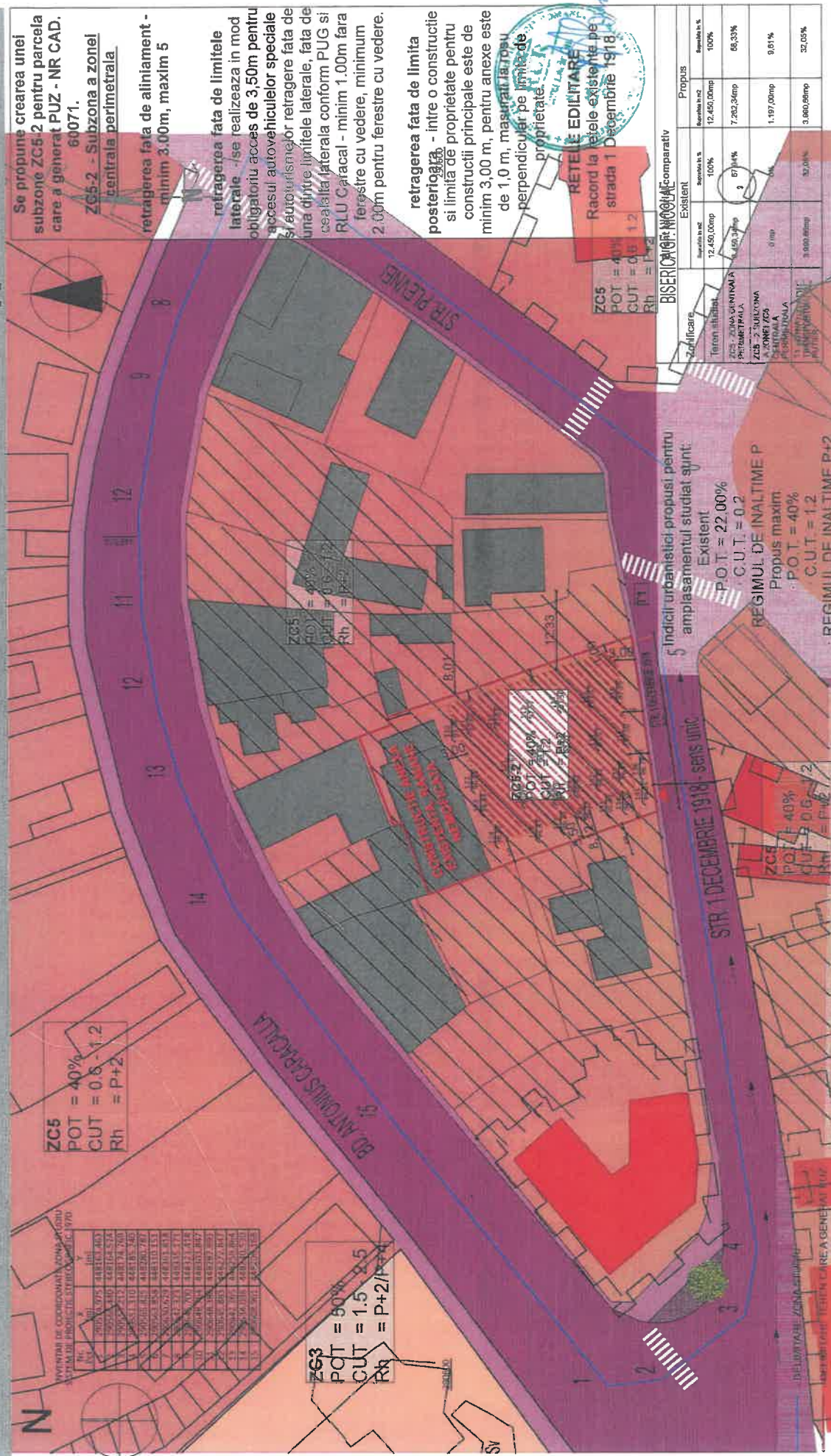


"Inscris de constructii/ Interventii in cadrul ansamblului monument istoric se pot face numai in baza unui P.U.Z de Zona - P.rotegiu (SIR3); Interventile numai pe baza avizului Ministerului Culturii Indicatilor nu li pot depasi pe cei specifici functionilor: S, M1a, M2a, L1a.



| | | | | | |
|--------------|----------------------|----------|--------|--|--|
| Specificatie | NUME | SEMNALUL | SCARA | BENEFICIAR | PROIECT NR. |
| SEF PROIECT | ING. OVIDIU AUREL | 1:2000 | 1:2000 | IONITA CORNEL | 489/2023 |
| PROIECTAT | ING. STIA TOMA-NOROI | 1:5000 | 1:5000 | MAN. CARACAL, STR. SARACAL NR. 10, JUDET OLT | |
| DESESTAT | | | | NOI SCARA SI ELABORARE PUA URMARIND ZONA PULZ IN CADRUL LOCALITATII CARACAL SI APROPIE DE VETUSTEA LOCALITATII CARACAL INCADRATA IN ZONA PLEVENI | |
| | | | | Titlu planșă | Planșă nr.: |
| | | | | | 1.2 |
| | | | | | DOCUMENTARE FOTOGRAFICA MONUMENTE ISTORICE |

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZarii INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PROFESII LIBERALE"

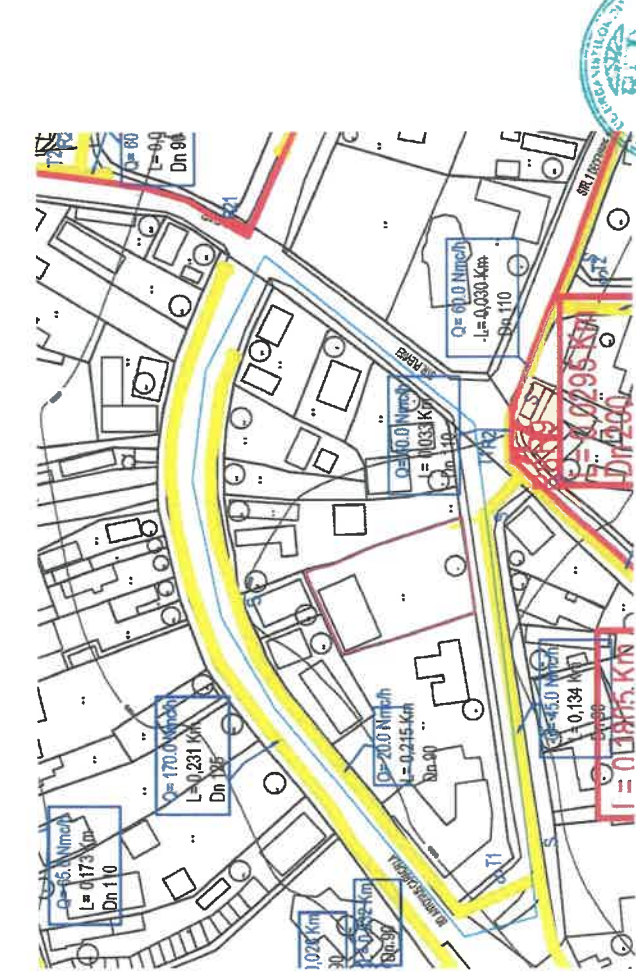


| | |
|----------------|---|
| Beneficiar: | IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI NR. 10, JUDE. OLT |
| Proiect nr.: | 489/2023 |
| Titlu proiect: | Plan urbanistic zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea realizarii investitiei "Echipamente de interes public - Locuinta individuala incluzand spatii profesii liberale" |
| Scara: | 1:600, 1:2000 |
| Semnatura: | [Signature] |
| Nume: | ARH. IONESCU AUREL |
| Data: | 2024 |
| Titlu plan: | REGLEMENTARI PROPUSE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA |
| Planşa nr.: | 2. |

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
 J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
 str. G-ral Auroi Aldea, nr. 25
 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com
 Mun. SLATINA, JUDE. OLT

Legenda

- circuli existente carosabili si pietonal
- zona centrala locuirei / ineditii/ servicii. ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRATA
- zona centrala locuirei / ineditii/ servicii. ZC3 - CENTRUL RESTRUCTURAT IN PERIOADA SOCIALISTA
- Constructii existente in zona de studiu
- Constructii existente in zona de studiu PUZ
- Edificabil propus parcea care a generat PUZ
- Limite minime laterale, aliniament propuse prin PUZ
- Acces carosabili si pietonal



RETELE EXISTENTE

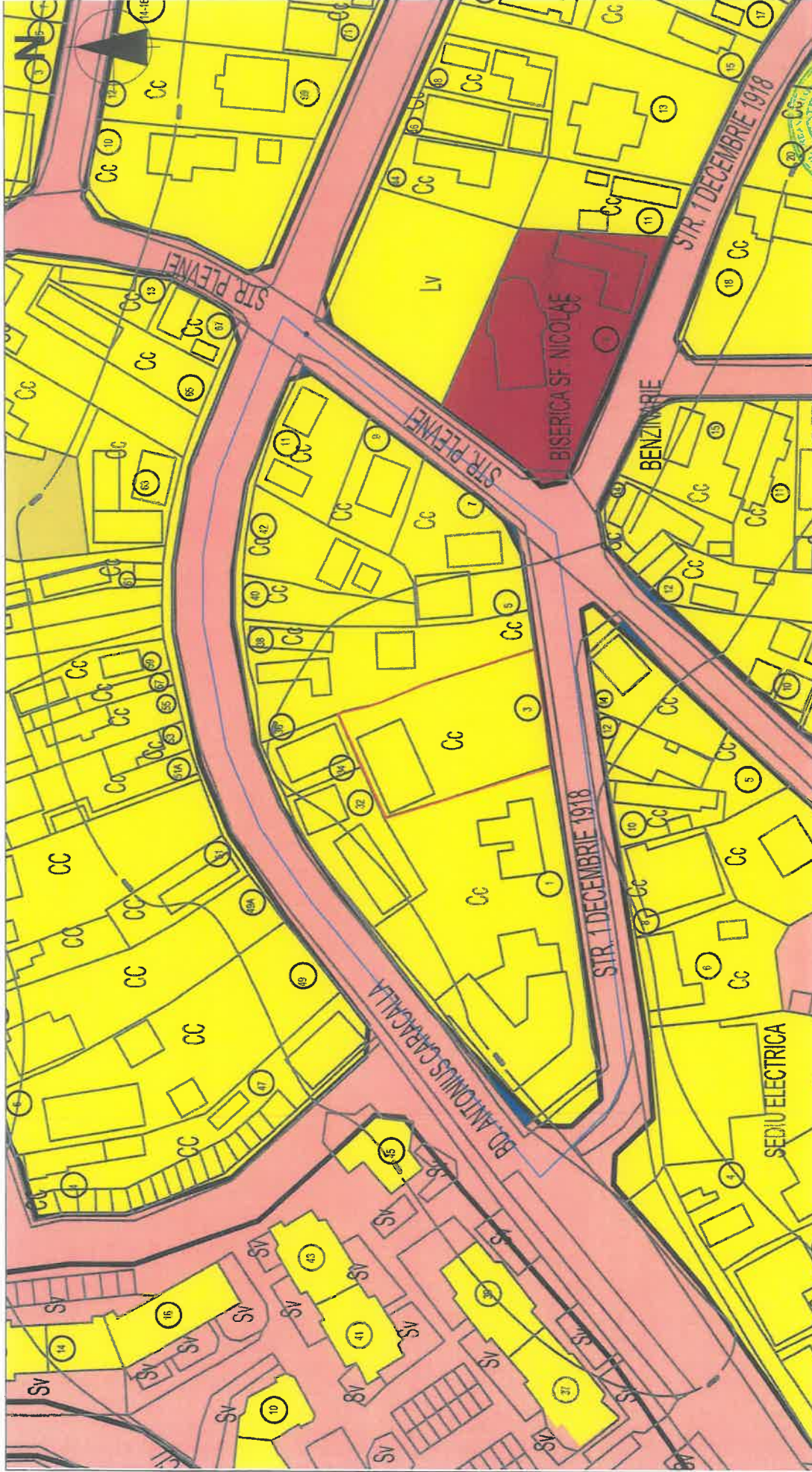
| | | | |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | RETEA DE ENERGIE ELECTRICA | | CONDUCTA GAZ (INEL) - REDUSA PRESIUNE |
| | RETEA DE CABLU ELECTRIC | | CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE |
| | RETEA DE TELEFONIE | | CONDUCTA GAZ - MEDIE PRESIUNE |
| | POST TRAFU | | STATIE RESEA GAZE DE MEDIE PRESIUNE |
| | GOSPODARIA APELOR | | STATIE RESEA GAZE DE MEDIE PRESIUNE |
| | STATIE DE POMPARE | | STATIE RESEA GAZE DE MEDIE PRESIUNE |
| | RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA | | |
| | RETEAUA DE EVACUARE A APELOR UZATE | | |
| | STATIE DE EPURARE | | |



| | | | | |
|--|---|---------------------------------|--------------|----------|
| <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J28 / 67 / 2011 C.U.I. 26053302 Str. Gara-Palea, nr. 2B E-mail: arh@arhstilconcept.ro Fon: 0744 200 100</p> | Beneficiar: | IONITA CORNEL | Proiect nr.: | 489/2023 |
| | MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUDE. OLT | | | |
| | Nume | | Faza: | P.U.Z. |
| | Scara: | 1:1500 | Planşa nr.: | 3. |
| | Semnatura | | | |
| | Data: | 2024 | | |
| | Titlu planşa | REGLEMENTARI - RESELE EDILITARE | | |
| | Titlu proiect | REGLEMENTARI - RESELE EDILITARE | | |
| | SEF PROIECT | ARH. IONESCU AUREL | | |
| | PROIECTANT | ARH. STING. TITIANA ANDREE | | |
| | DESENAT | ARH. STING. TITIANA ANDREE | | |

RETELE PROPUSE

- Teren care a generat P.U.Z
- Teren studiul P.U.Z
- Se vor prezenta proiecte detaliate de racordare în faza de autorizatie. Exista posibilitate de racord la retelele edilitare de energie electrice si gaze naturale, apa si canal.
- Propunere racordare retea energie electrice
- Propunere racordare retea gaze
- Propunere racordare retea alimentare cu apa
- Propunere racordare retea canalizare



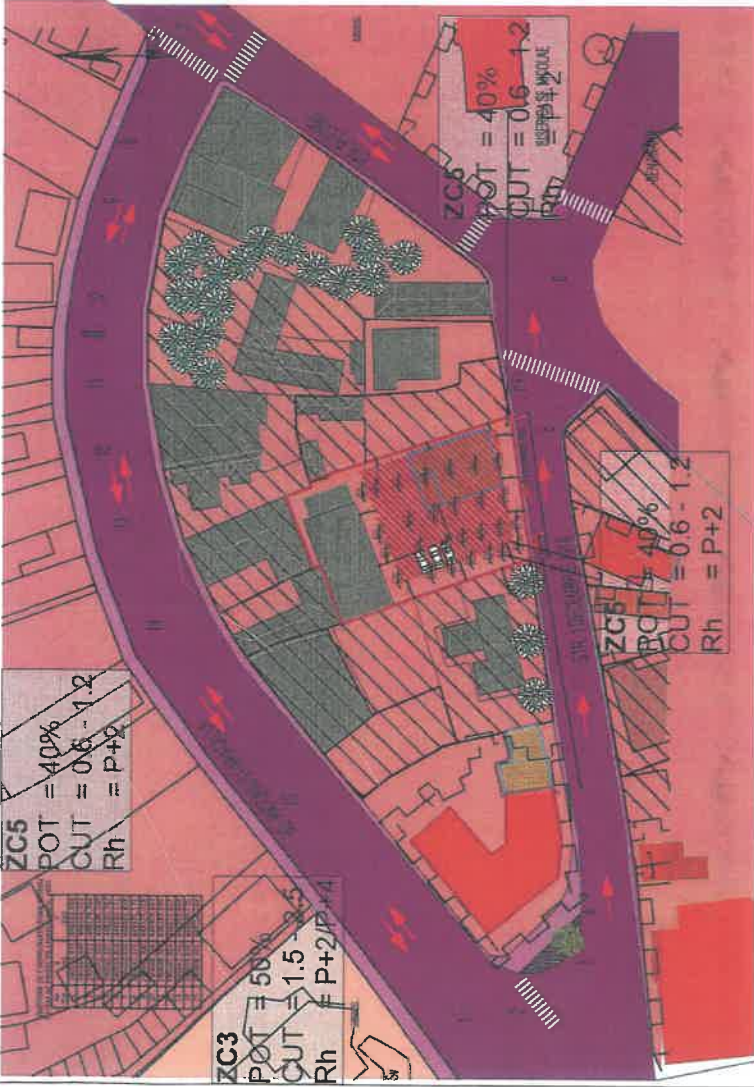
REGIMUL JURIDIC

| | |
|--|---|
| | PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI CARAGALLA |
| | PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CARAGALLA |
| | PROPRIETATE PUBLICA A STATULUI |
| | PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI |
| | PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE |

— ZONA STUDIATA PRIN PUZ
 — TEREN CARE A GENERAT PUZ

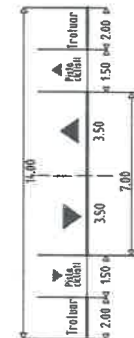
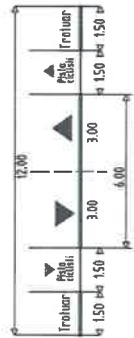
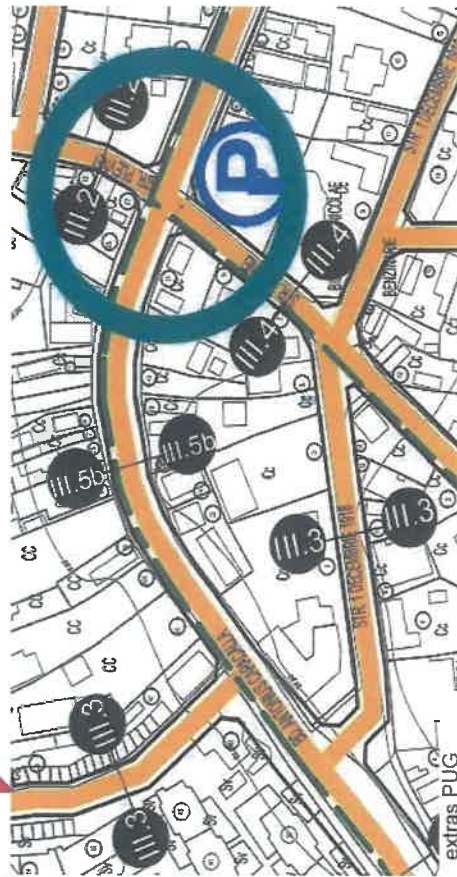
| | | | | |
|---|--------------|---|---|----------|
| S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 87 / 2011 C.U.I. 29013302 str. Gen. Aurel A. Babea, nr. 25 E-mail: arhi@arhiconcept.ro Nr. Str. SATIN, Jud. Clt. | Beneficiar: | IONITA CORNEL | Proiect nr.: | 489/2023 |
| | | MUN. CARAGALLA, STR. MARULUI, NR. 10, JUD. CLT. | | |
| | Scara: | 1:1000 | Titlu proiect: PLANUL DE ASIGURARE SI PLANUL DE ASIGURARE ZONAL, CAUZE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (ELIJA ALERBENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUCAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE - BUCURESTI, JUDE. CLUJ") | |
| | Nume | ARH. IONESCU ANDREI | Titlu planșă: | |
| | Semnatura | | PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI | |
| | Specificatie | ARH. STAG. TATIANA ANDREE | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | |
| | SEF PROIECT | ARH. STAG. TATIANA ANDREE | Date: | |
| | PROIECTAT | ARH. STAG. TATIANA ANDREE | 2024 | |
| | DESESTAT | ARH. STAG. TATIANA ANDREE | 2025 | |





Legenda

- circulatii existente carosabil si pietonal
- zona centrala locuire/ institutii/ servicii. ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA
- zona centrala locuire/ institutii/ servicii. ZC3 - CENTRUL RESTRUCTURAT IN PERIOADA SOCIALISTA
- DELIMITARE ZONA STUDIU
- DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- Monumente istorice delimitare
- Zona de protectie pentru monumente istorice
- Constructie existenta declarata monument istoric
- Constructie existenta in zona de studiu PUZ
- Edificabil propus parcela care a generat PUZ
- Limite minime laterale, aliniament, propuse prin PUZ
- Acces carosabil si pietonal → Sens carosabil



Indicii urbanistici propusi pentru amplasamentul studiat sunt:

- P.O.T. = 22.00%
- C.U.T. = 0.2
- REGIMUL DE INALTIME P
- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1.2
- REGIMUL DE INALTIME P+2

PROPUNEREA DE MOBILARE NU ESTE OBLIGATORIE, CONSTRUCTIA SE POATE APLASA ORINE IN INTERIORUL EDIFICABILULUI DEFINIT IN REGLEMENTARIILE TEMPERATE SI RESPECTA INDICIILOR PROPUZI SI LEGISLATIA IN VIGORE (PARCARE, INSRVORE ETC)

| Zonificare | Bilant teritorial comparativ | |
|---|------------------------------|-------------|
| | Existent | Propus |
| Teren studii | 12,450,00mp | 12,450,00mp |
| ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA | 8,459,34mp | 7,282,34mp |
| ZC5 - 2 SUBZONA A ZONEI ZC5 - PERIMETRALA | 0 mp | 1,197,00mp |
| T1 - ZONA TRANSPORTUL RUTIER | 3,980,68mp | 3,980,68mp |
| | 32,05% | 32,05% |

| | | | | |
|---|--|---|--------------|------------------------------------|
| S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302 str. C-rai Aurei Aldes, nr. 26 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, JUDE. OLT | Beneficiar: | IONITA CORNEL | Proiect nr.: | 489/2023 |
| | MUN. CARACAL, STR. MARULUI NR. 10, JUDE. OLT | | | |
| | Titlu proiect | INTINERIE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEAREA INTERESULUI PUBLIC AL COMUNEI SI AL INTERESULUI LOCALITATII INDIVIDUALE INCLUZAND SPATIU PROFESI LIBERALA P. U. Z. | Scara: | 1:1000 |
| | Nume | ARRH. IONESCU AUREL | Semnatura | [Signature] |
| | SEF PROIECT | ARRH. STAG. TATIANA ANDREI | Data: | 2024 |
| | PROIECTAT | ARRH. STAG. TATIANA ANDREI | | 2025 |
| | DESEINAT | ARRH. STAG. TATIANA ANDREI | | |
| | | Titlu planșă | | MOBILARE URBANISTICA SI CIRCULATII |
| | | | | Planșă nr.: 5. |

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre referitor la aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru
„Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale,
str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. 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 cu prevederile art. 27¹ lit. c) și ale art. 56 alin. 6) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, ca urmare a cererii nr. 60352/29.05.2025 adresată de către dl Ioniță Cornel, în calitate de inițiator/proprietar, prin care se solicită aprobarea documentatiei P.U.Z.

Planul urbanistic zonal aprobat, și regulamentul local de urbanism aferent, vor fi utilizate pentru emiterea autorizației de construire pentru investiția privată propusă pe terenul str. 1 Decembrie 1918, nr.3.

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul, de condițiile specifice ale amplasamentului, precum și de natura obiectivelor de investiții propuse, Primăria Municipiului Caracal a condiționat autorizarea investiției de aprobarea unui plan urbanistic zonal, documentație elaborată și finanțată prin grija inițiatorului, în baza unui aviz de oportunitate. În acest sens a fost emis certificatul de urbanism nr. 285/20.12.2023, în scopul *Inițiere, elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării investiției „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”*, pentru imobilul situat în str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt.

Imobilul care a generat documentația de urbanism este amplasat în zona de centru a intravilanului municipiului Caracal și este situat, conform P.U.G.-R.L.U. în vigoare, în subzona istorică de referință SIR 3 *Zona istorică protejată de remanenta a mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole* și în subzona funcțională protejată ZC5– *Zona centrală perimetrată*, precum și în zona de protecție a monumentelor istorice clasate situate în str. 1 Decembrie nr 10 și nr 12. Pana la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Construită Protejată, terenul care generează documentația de urbanism se află în zona cu interdicție temporară de construire instituită prin planul urbanistic general al municipiului Caracal, aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea realizării investiției pe amplasamentul din municipiul Caracal, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G.-R.L.U. al municipiului Caracal. Derogările privind retrageri față de aliniament și limitele parcelei, solicitate în baza prevederilor art. 32 alin (5) lit a) din legea 350/2001, sunt admise pentru situația curentă în care, conform prevederilor P.U.G.-R.L.U., autorizarea investiției pentru realizarea de echipamente de interes public, în zona de protecție a monumentelor istorice și zona istorică protejată, este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal, cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Olt.

Documentatia de urbanism a fost elaborata in baza Avizului de oportunitate nr 8 din 30.06.2024 emis de Primaria Municipiului Caracal in urma consultarii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Municipiului Caracal asupra intentiei de realizare a investitiei propuse in sedinta din 21.05.2024.

Procedura de informare si consultare a publicului, cu respectarea prevederilor legale, s-a realizat conform Documentului de planificare a procesului de informare si consultare a publicului nr. 23376/08.04.2024. In urma desfășurării procesului de informare si consultare a publicului, se prezinta consiliului local, spre insusire sau respingere, Raportul informării si consultării publicului nr. 10918/16.02.2024 (aferent etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ) si Raportul informării si consultării publicului nr. 34500/04.03.2025 (pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si a propunerilor preliminare de PUZ), care consemneaza detalii privind indeplinirea obligatiilor initiatorului in informarea si consultarea publicului, precum si modul in care se rezolva solicitarile transmise de public.

Avizul arhitectului-sef nr. 03/08.05.2025, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sedință nr. 45988 /02.04.2025, s-a emis în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 37 alin. (1²) si (1³), și în acord cu prevederile P.U.G.-R.L.U. al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. Prin avizul arhitectului-sef s-au avizat tehnic reglementari noi si detaliate prin P.U.Z.-R.L.U., in vederea realizarii investitiei „echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”, pentru terenul din str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt: reglementari privind categoria funcționala, indici si indicatori urbanistici obligatorii, distante fata de limitele terenului, asigurarea circulatiilor si accesurilor, parcajelor, utilităților, spatiilor verzi necesare.

Avand in vedere prevederile art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora primarul „*asigura elaborarea planurilor urbanistice prevazute de lege, le supune aprobarii consiliului local si actioneaza pentru respectarea prevederilor acestora*”, supun dezbaterii Consiliului local al municipiului Caracal proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, in vederea realizarii investitiei „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”.

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



RAPORT DE SPECIALITATE

privind proiectul de hotărâre referitor la aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru
„Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale,
str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. 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 „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, ca urmare a cererii adresată de către dl. Ionita Cornel, inregistrata la nr. 60352/29.05.2025, prin care se solicita aprobarea documentatiei PUZ, 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 este inițiată de dl Ioniță Cornel si elaborata de SC ARHI STIL CONCEPT SRL. Documentatia P.U.Z. este generata de imobilul cu nr. cadastral nr. 60071, cu suprafata de 1197mp, categoria de folosinta curti constructii 684mp, arabil 224 si 289mp, proprietate a dlui Ionita Cornel, pe care se regasesc doua constructii anexa C1 (sc/scd 229mp) si C2 (sc/scd 37mp), in conformitate cu extras de carte funciara pentru informare CF nr. 60071 Caracal / 09.05.2025. Terenul care a generat PUZ are acces direct la str 1 Decembrie 1918 si este situat in SIR 3 *Zona istorica protejata de remanenta a mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole* și în subzona funcțională protejată ZC5– *Zona centrala perimetrata*, stabilite prin PUG si RLU al municipiului Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014, precum și în zona de protecție a monumentelor istorice clasate situate in str. 1 Decembrie nr 10 si nr 12 având cod LMI OT-II-m-B-08706 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.10 / înc.sec.XX, respectiv cod LMI OT-II-m-B-08707 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.12 / înc.sec.XX.; terenul reglementat este afectat de interdicția de construire instituita de prevederile PUG, pentru construcții noi, in zona de protecție a monumentelor. Prin exceptie, pentru echipamente de interes public se pot autoriza constructii noi in baza unui PUZ.

A fost întocmit dosarul documentatiei de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 285/20.12.2023 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ;
- b) Raportul informării si consultării publicului nr. 10918/16.02.2024 aferent etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ, si Raportul informării si consultării publicului nr. 34500/04.03.2025 pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si a propunerilor preliminare de PUZ;
- c) Aviz Consiliul Judetean Olt nr 16/22.05.2025;
- d) Aviz Arhitect-sef nr 3/08.05.2025;
- e) Aviz de oportunitate nr 8/30.06.2024;
- f) Documentație PUZ si RLU aferent – parte scrisa si parte desenata - elaborata de ARHI STIL CONCEPT SRL, proiect nr. 489/2023; specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionescu Aurel (DE);
- g) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- h) Studii de fundamentare:
 - o suport topografic actualizat - întocmit de SC GEOTOP CADING CONSULT SRL, ing. Puiu Patru;
 - o aviz/studiu geotehnic întocmit de specialist TehnoCAD EXPERT SRL, ing. Sprincenatu Florin, proiect Nr. 127/2024;
 - o referat cerința Af – nr. 16586/28.06.2024, ing. Popescu Petre;
 - o studiu echipare tehnico-edilitara întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL; ing. Florescu Marius;
 - o studiu de circulație – întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL, ing. Mihai Gabriel;
 - o studiu de însorire - întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL;
 - o studiu istoric - întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL;
- i) Avize/acorduri favorabile necesare, in termen de valabilitate:
 - o OCPI OLT, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliare Slatina - PV recepție 817/24.04.2024;

- o Decizia etapei de încadrare - Agenția Protecția Mediului Olt, nr. 1076/07.02.2025- fără aviz de mediu;
- o Adresa Direcția de Sănătate Publică Olt nr. 303/26.07.2024 – clauze;
- o Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 53602-320.043.714 din 08.07.2024 - favorabil;
- o Aviz CTE Distribuție Energie Oltenia S.A., nr. 13296/24.07.2024 – favorabil;
- o Aviz de amplasament SC Compania de apa Olt 1190/11.06.2024; nr ieșire 2523/11.06.2024;
- o Aviz MAI inspectoratul de Politie al Județului Olt, Biroul Rutier Caracal – nr. 409386/17.07.2024;
- o Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr 3840140/11.02.2025 (favorabil);
- o Aviz MC-DJC Olt nr 44Z/11.12.2024; nr 1277/12.12.2024 – favorabil;
- o Acord prealabil administrator drum nr 2/13.03.2025;
- j) Dovada achitării taxei R.U.R(copie, OP nr. 234/13.03.2025);
- k) Chitanța taxei de emitere a AAS (copie): seria 125472/2025 125472 nr. 14135 (201) /13.03.2025;
- l) Extras plan cadastral Imobil cu IE 60071 UAT Caracal, Olt / 09.05.2025;
- m)Extras de CF informare CF nr 60071 Caracal / 09.05.2025;

Primaria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 285/20.12.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal, in baza prevederilor art. 32. alin (1) 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 UAT Municipiul Caracal, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Documentatia P.U.Z.-R.L.U. a fost elaborata cu respectarea prevederilor 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*. Propunerile P.U.Z. sunt sustinute de studii de fundamentare si avize/acorduri favorabile obtinute, solicitate prin avizul de oportunitate nr. 8/30.06.2024.

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal, conform procesului-verbal de sedință nr. 45988 /02.04.2025, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 3/08.05.2025 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ, ce este supusa 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.

Documentatia completa a fost prezentata in sedinta Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Olt din data de 20.05.2025 si s-a emis Avizul tehnic al Arhitectului-sef al Consiliului Judetean Olt nr 16/22.05.2025.

Reglementările propuse prin PUZ si avizate sunt:

- o Pentru imobilul care a generat PUZ din Bd 1 Decembrie 1918, cu nr cad 60071, astfel:
 - UTR: ZC5-2 Zona centrala perimetrata / ZC5 conform prevederi PUG-RLU aprobat (cu modificări privind retrageri fata de limitele terenului, POT, CUT);
 - Regim de construire: discontinuu (cuplat, izolat), conform prevederi PUG-RLU – ZC5 aprobate;
 - Funcțiuni predominante: locuirea dar incluzând servicii de interes public (categorie funcțională M1a/IS), conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5;
 - POTmax: 40%, fără a depăși POT maxim permis pentru zona funcțională specifica (M1a/IS)– valori majorate cu cel mult 20% fata de POTmax specific inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare;
 - CUTmax: 1,2 - fără a depăși CUT max permis pentru zona funcțională specifica (Li1/M1a/IS)– valori majorate in limita a cel mult 20% fata de CUT maxim specific inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare; CUT se corelează cu specificul vecinătății.
 - Hmax=P+2, Hmax.cornișă=10,00m, Hmax.coama=15,00m (conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5);
 - Retragera minima fata de aliniamentul reglementat - conform prevederi PUG-RLU aprobate; pentru echipamente de interes public, in cazul fronturilor cu retrageri față de aliniamentul reglementat: se va respecta retragera existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt), cu încadrare in limitele de minim 3,00 m si maxim 5,00m; în cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevalează regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor;
 - Retragera minima fata de limitele laterale: conform prevederilor PUG-RLU-ZC5, clădiri amplasate de regula izolat/cuplat, pe limita de proprietate (cu acordul vecinului- in zone cu amplasare

tradițională; construcții cuplate) sau la distanțe de minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) fata de o limita, cu respectarea prevederilor codului civil; se vor asigura obligatoriu distanțe de minim 3,50 metri față de limita opusa, în cazul învecinării cu clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, sau pentru asigurarea accesului și locurilor de parcare în incintă - în cazul în care se impune asigurarea accesului autospecialelor de stingere a incendiilor distanța minimă se majorează la 3,80 m. Se va asigura respectarea condițiilor de însorire prevăzute Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunile protejate de pe parcela proprie și parcelele adiacente;

- Retragerea minimă fata de limita posterioara: minim 3,00 m pentru construcții principale, minim 1,00 m (ferestre fără vedere)/ 2,00m (ferestre cu vedere) pentru anexe;
 - Circulații și accesuri: conform prevederilor PUG-RLU aprobate pentru ZC5, se vor asigura pe baza normelor specifice cu respectarea legislației și reglementărilor în vigoare, a prevederilor P.U.G.-R.L.U. al municipiului Caracal (cap. 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii) și ale Regulamentului General de Urbanism (Anexa Nr.4 la regulament - Accese carosabile);
 - Pentru funcțiuni din categoria IS se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, direct din drumul public și separații funcționale ale accesurilor - accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
 - Pentru utilizari categoria L1a, M1a se va asigura acces carosabil de minim 3,50m lățime direct din drumul public; de regula, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea normelor specifice și prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare).
 - Pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
 - Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
 - Staționarea autovehiculelor: conform prevederilor PUG-RLU aprobate pentru ZC5, se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri. Se va asigura necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilit prin RLU aferent PUG al municipiului Caracal – capitolul 2.7.1. Parcaje.
 - Echipare tehnico-edilitara: conform prevederilor P.U.G. - R.L.U. aprobate; clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona sau prin realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice, cu respectarea avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii) prin grija și cheltuiala investitorului/ beneficiarului. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă /canalizare și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică și respectării avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii – pentru realizarea de bazin etanș vidanjabil se va respecta distanța de amplasare la cel puțin 10m fata de cea mai apropiată locuință. Noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014;
 - Spații libere și spații plantate: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate, capitolul 2.7.2. Spații verzi și reglementărilor specifice ZC5; se va asigura suprafața spațiilor verzi de min 25% pentru locuințe și categorii funcționale M1a ce include locuințe; pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.
 - Alte reglementări ale PUZ (inclusiv privind Staționarea autovehiculelor, Aspect exterior al clădirilor, Împrejmuiri): conform prevederilor P.U.G.-R.L.U. în vigoare, cu respectarea normelor/cerințelor specifice funcțiunilor;
- o Pentru imobile din zona de studiu (altele decât imobil care a generat PUZ), aflate în subzona ZC5, respectiv T1– se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. în vigoare.

Pentru T1 *subzona transport rutier* investițiile potențiale aferente concluziilor PUZ privind amenajarea, modernizarea, execuția lucrărilor privind circulații publice rutiere se vor realiza prin grija și cheltuiala autorității publice locale, cu respectarea legislației și normelor / reglementărilor tehnice specifice, în concordanță cu

Strategia de dezvoltare a municipiului Caracal, prevederile P.U.G.-R.L.U. si ale Planului de mobilitate urbana durabila, prin programele si proiectele privind căile de comunicație; suprafețele de teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, ce necesita expropriere de utilitate publica / pentru interes si destinații publice (lărgirea /modernizarea drumurilor publice, amenajare intersecție etc.), după caz, se vor transfera către domeniul public al municipiului in condițiile legii.

Pentru documentația PUZ si RLU aferent pentru investitia „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt” se propune valabilitate de 7 ani, in urma aprobarii prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Caracal.

Procedura de informare si consultare a publicului s-a realizat conform Documentului de planificare a procesului de informare si consultare a publicului nr. 23376/08.04.2024. In acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Caracal, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, raportul privind consultarea publicului, spre însușire sau respingere, in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt” următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 10918/16.02.2024 aferent etapei de anunțare a intenției de elaborare a PUZ, si Raportul informării si consultării publicului nr. 34500/04.03.2025 pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si a propunerilor preliminare de PUZ;
- 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.

In acord cu prevederile art. 56 alin. (6) din legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, a fost întocmit referatul tehnic de specialitate al arhitectului-sef nr 65686/20.06.2025 ca bază pentru promovarea documentației complete de către Primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local.

Supunem aprobarii de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, initiat de dl Ionita Cornel pentru investitia „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, și prezentăm spre dezbateri documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului, avizul si raportul arhitectului șef – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NABIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

BOTEZATU-NEAGU ISSABELA GIORGIANA

REFERAT DE SPECIALITATE

în vederea înaintării spre aprobare prin hotărâre a Consiliului local a documentației PUZ-RLU pentru
***Echipe de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale
str. 1 Decembrie 1918, nr.3, mun. Caracal, jud. Olt***

Date de recunoaștere a documentației

- Cerere pentru înaintarea documentației spre aprobare prin hotărâre a consiliului local nr. 60352/29.05.202;
- Certificat de urbanism Nr. 285/20.12.2023
- Generat de imobil: Imobil teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, jud. Olt; nr cad 60071;
- Inițiator: Ioniță Cornel;
- Proiectant: SC ARHI STIL CONCEPT SRL, proiect nr. 489/2023;
- Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ionescu Aurel (DE);
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10918/16.02.2024; 34500/04.03.2025;

Situația existentă

Imobil teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, jud. Olt, proprietate privată persoană fizică Ionita Cornel, are suprafață de 1197mp, din care curți construcții 684mp și arabil 513mp, fără sarcini, conform extras de CF pentru informare nr. 60071 Caracal din 16.01.2024, și conf. C.U. nr. 285/20.12.2023; terenul se află în subzona istorică de referință SIR 3 *Zona istorică protejată de remanentele a mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole* stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014, subzona istorică protejată ZC5 – *Zona centrală perimetrală* și în zona de protecție a monumentelor istorice având cod LMI OT-II-m-B-08706 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.10 / înc.sec.XX, respectiv cod LMI OT-II-m-B-08707 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.12 / înc.sec.XX. Terenul este afectat de interdicție temporară de construire instituită de prevederile PUG, pentru construcții noi, în zona de protecție a monumentelor. Prin excepție, pentru echipamente de interes public se pot autoriza construcții noi în baza unui PUZ.

Pe teren există două construcții anexa cu SC/SCD de 229mp și 37mp, conform extras de CF pentru informare nr. 60071 Caracal din 12.03.2024.

Zona studiată are pe strada 1 Decembrie 1918 echipare edilitară, respectiv rețea apă, rețea electrică, și de gaze naturale.

Inițiere PUZ:

În conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) lit. b) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul, de condițiile specifice ale amplasamentului, precum și de natura obiectivelor de investiții propuse, Primăria Municipiului Caracal a condiționat autorizarea investiției de aprobarea unui plan urbanistic zonal, documentație elaborată și finanțată prin grija inițiatorului, în baza unui aviz de oportunitate. A fost emis certificatul de urbanism nr. 285/20.12.2023, în scopul *Inițiere, elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării investiției „Echipe de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”*, pentru imobilul situat în str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt. Documentația PUZ este elaborată în baza avizului de oportunitate Nr 8/30.06.2024, la solicitarea dlui Ioniță Cornel.

Propuneri PUZ și RLU aferent - derogări și detalierea reglementărilor specifice PUG

În vederea realizării funcțiilor propuse – *Echipe de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale* - pentru imobilul care a generat PUZ se propune încadrarea în UTR ZC5-2 *Zona centrală perimetrală*, ZC5 conform prevederilor PUG aprobat, cu preluarea și detalierea reglementărilor specifice ZC5 (privind utilizări admise și admise cu condiționări, accesuri și circulații, staționarea vehiculelor, aspect exterior al clădirilor, împrejurimi, echipare edilitară, spații verzi) și modificarea prevederilor PUG cu privire la retrageri față de limitele terenului și indicatori urbanistici; sunt preluate și se mențin reglementările specifice zonei de inserție stabilite prin PUG privind funcțiunea zonei – funcțiuni predominante, utilizări admise și admise cu condiționări, regimul de construire, regimul de înălțime. Pentru imobilele situate în zona reglementată/de studiu, altele decât imobil cu nr cad 60071, se menține încadrarea în ZC5 și prescripțiile specifice stabilite prin PUG.

Informarea și consultarea publicului

Procedura de informare și consultare a publicului s-a realizat cu respectarea prevederilor legale conform documentului de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. 23376/08.04.2024. În urma desfășurării procesului de informare și consultare a publicului au fost întocmite Raportul informării și consultării publicului nr. 10918/16.02.2024, aferent etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare a PUZ, și Raportul informării și consultării publicului nr. 34500/04.03.2025 pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare și a propunerilor preliminare de PUZ. Raportul consultării consemnează detaliile privind realizarea obligațiilor privind activitățile de informare și consultare a publicului, observațiile transmise de public precum și modul în care inițiatorul rezolvă solicitările.

Avizarea documentației

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborate și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ord. MDRAP nr.

233/2016, în urma analizei documentației complete - inclusiv studii de fundamentare și avize/acorduri - în ședința Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Caracal din data de 02.04.2025 și a propunerii de avizare favorabilă exprimată de comisie, s-a emis avizul arhitectului-șef nr. 3/08.05.2025, aviz tehnic pentru următoarele prevederi PUZ-RLU propuse:

- Pentru imobilul care a generat PUZ din Bd 1 Decembrie 1918, cu nr cad 60071, astfel:
 - **UTR:** ZC5-2 Zona centrală perimetrală / ZC5 conform prevederi PUG-RLU aprobat (cu modificări privind retrageri față de limitele terenului, POT, CUT);
 - **Regim de construire:** discontinuu (cuplat, izolat), conform prevederi PUG-RLU - ZC5 aprobate;
 - **Funcțiuni predominante:** locuirea incluzând servicii de interes public (categorie funcțională M1a/IS);
 - **Hmax:** P+2E / 10,00m (15,00m coama) - conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5;
 - **POTmax:** 40% (fără a depăși POT maxim permis pentru zona funcțională specifică M1a/IS- valori majorate cu cel mult 20% față de POTmax inițial aprobat prin PUG-RLU în vigoare);
 - **CUTmax:** 1,2 (fără a depăși CUT max permis pentru zona funcțională specifică L1a/M1a/IS- valori majorate în limita a cel mult 20% față de CUT max inițial aprobat prin PUG-RLU în vigoare); CUT se corelează cu specificul vecinătății.
 - **Retragerea minimă față de aliniamentul reglementat determinat de realinierea parcelelor** conform prevederi PUG-RLU aprobate; pentru echipamente de interes public, în cazul fronturilor cu regim de construire închis sau deschis / front discontinuu (izolat sau cuplat), retras față de aliniamentul reglementat: se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt), cu încadrare în limitele de minim 3,00 m și maxim 5,00m; în cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor;
 - **Retrageri minime față de limitele laterale:** conform prevederilor PUG-RLU-ZC5, clădiri amplasate de regula izolat/cuplat, pe limita de proprietate (cu acordul vecinului- în zone cu amplasare tradițională; construcții cuplate) sau la distanțe de minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) față de o limită, cu respectarea prevederilor codului civil; se vor asigura obligatoriu distanțe de minim 3,50 metri față de limita opusă, în cazul învecinării cu clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, sau pentru asigurarea accesului și locurilor de parcare în incintă - în cazul în care se impune asigurarea accesului autospecialelor de stingere a incendiilor distanța minimă se majorează la 3,80 m. Se va asigura respectarea condițiilor de însorire prevăzute Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunile protejate de pe parcela proprie și parcelele adiacente;
 - **Retrageri minime față de limita posterioară:** între o clădire și limita de proprietate se vor asigura distanțe de minim 3,00 m pentru construcții principale, minim 1,00 m (ferestre fără vedere)/ 2,00m (ferestre cu vedere) pentru anexe;
 - **Circulații și accesuri:** conform prevederi P.U.G. - R.L.U. - ZC5 aprobate; se vor asigura accesuri carosabile direct din circulațiile publice - str. 1 Decembrie 1918. Pentru funcțiuni din categoria IS: se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, direct din drumul public și separații funcționale ale accesurilor - accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. Pentru utilizari categoria L1a, M1a se va asigura acces carosabil de minim 3,50m lățime direct din drumul public; de regula, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea normelor specifice și prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare). Pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.
 - **Echipe tehnico-edilitare:** conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate; utilitățile vor fi asigurate prin racordare/branșarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona sau prin realizarea de rețele edilitare prin gria și cheltuiala investitorului/ beneficiarului - extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice de apă/ canalizare existente pe str 1 Decembrie 1918, cu respectarea avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la extinderea/mărirea capacității rețelelor publice, la un sistem de pre-epurare și de retenție situat în incinta proprietății. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică și obținerii avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii - pentru realizarea de bazin etanș vidanjabil se va respecta *distanța de amplasare la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință*. Noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014;
 - **Spatii libere și spatii plantate:** conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate - capitolul 2.7.2.-Spatii verzi și reglementărilor specifice ZC5 - min 25% pentru locuințe și categorie funcțională M1a ce include locuințe; pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spatii verzi.
 - Alte reglementări ale PUZ (inclusiv privind Staționarea autovehiculelor, Aspect exterior al clădirilor, Împrejmuirii): conform prevederilor P.U.G.-R.L.U. în vigoare, cu respectarea normelor/cerințelor specifice funcțiunilor;
- Pentru imobile din zona de studiu (altele decât imobil care a generat PUZ), aflate în subzona ZC5 și T1- se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. în vigoare.

Pentru T1 *subzona transport rutier* - conform prevederilor legale, reglementările PUZ ilustrează și detaliază prevederile PUG-RLU privind modernizarea circulațiilor publice. Investițiile potențiale aferente concluziilor PUZ privind amenajarea, modernizarea, execuția lucrărilor privind circulații publice carosabile, intersecții, pietonale și destinate cicliștilor, refugii și

trecheri de pietoni, racordurile străzilor precum și alte lucrări conexe – se vor realiza prin grija și cheltuiala autorității publice locale, cu respectarea legislației și normelor / reglementărilor tehnice specifice, în concordanță cu Strategia de dezvoltare a municipiului Caracal, prevederile P.U.G.-R.L.U. și ale Planului de mobilitate urbană durabilă, prin programele și proiectele privind căile de comunicație; suprafețele de teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, ce necesită exproprieri de utilitate publică / pentru interes și destinații publice (lărgirea /modernizarea drumurilor publice, amenajare intersecție etc.), după caz, se vor transfera către domeniul public al municipiului în condițiile legii.

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

În urma analizei zonei de studiu cuprinzând amplasamentul și vecinătățile acestuia, precum și cu respectarea prevederilor PUG-RLU în vigoare, prin planul urbanistic zonal s-au detaliat reglementări asupra zonei referitoare la modul de utilizare a terenurilor, asigurarea infrastructurii edilitare, organizarea circulațiilor și asigurarea accesurilor auto și pietonale, precum și referitoare la statutul juridic și circulația terenurilor. Având în vedere interdicția de construire instituită prin PUG aprobat în zona ZC5, au fost propuse și avizate reglementări noi modificatoare pentru terenul cu nr cad 60071.

Conformitatea documentației PUZ

Conform prevederilor art. 36 alin. (1) lit. c) din Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001, aprobate prin ord. 233/2016, a fost verificată documentația PUZ-RLU depusă spre aprobarea prin hotărâre a consiliului local, cuprinzând:

- Certificat de urbanism nr. 285/20.12.2023
- Extras plan cadastral Imobil cu IE 60071 UAT Caracal, Olt / 09.05.2025;
- Extras de CF informare CF nr 59448 Caracal / 09.05.2025;
- Contract de donație , încheiere de autentificare nr 2688/2023 NP SS Lăpădatu Ilie;
- Copie CI Ioniță Cornel;
- Aviz oportunitate nr 3/2024;
- Aviz arhitect-șef nr 3/2025;
- Aviz Arhitect-șef Consiliul Județean Olt nr 16/2025;
- Studii de fundamentare:
 - suport topografic actualizat - întocmit de specialist, SC GEOTOP CADING CONSULT SRL, ing. Puiu Patru;
 - studiu geotehnic întocmit de specialist TehnoCAD EXPERT SRL, ing. Sprincenatu Florin, pr. Nr. 181/2024;
 - referat cerința Af – nr. 16586/28.06.2024, ing. Popescu Petre;
 - studiu echipare tehnico-edilitară întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL; ing. Florescu Marius;
 - studiu de circulație – întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL, ing. Mihai Gabriel;
 - studiu de însorire - întocmit de SC ARHI STIL CONCEPT SRL;
- Avize/acorduri favorabile, în termen de valabilitate:
 - OCPI OLT, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliare Slatina - PV recepție 817/2024;
 - Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 1076/07.02.2025- *fără aviz de mediu*;
 - Adresa Direcția de Sănătate Publică Olt nr. 303/26.07.2024 – *clauze*;
 - Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 53602-320.043.714 din 08.07.2024 - *favorabil*;
 - Aviz CTE Distribuție Energie Oltenia S.A., nr. 13296/24.07.2024 – *favorabil*;
 - Aviz de amplasament SC Compania de apă Olt 1190/11.06.2024; nr ieșire 2523/11.06.2024 (*cu condiții*);
 - Aviz MAI inspectoratul de Poliție al Județului Olt, Biroul Rutier Caracal – nr. 409386/17.07.2024;
 - Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr 3840140/11.02.2025 (*favorabil*);
 - Aviz MC-DJC Olt nr 44Z/11.12.2024; nr 1277/12.12.2024 – *favorabil*;
- Documentație de urbanism PUZ – parte scrisă și parte desenată - întocmită și semnată de proiectanți de specialitate SC ARHI STIL CONCEPT SRL – specialist cu drept de semnătură arh. Ionescu Aurel (DE), în condițiile legii;
- Dovada achitării taxei R.U.R(copie) OP nr. 234/13.03.2025
- Chitanța taxei de emiteră a AAS (copie): seria 125472/2025 125472 nr. 14135 (201) /13.03.2025;

Concluzii

În conformitate cu prevederile art. 56 alin. (6) din legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, ca urmare a cererii nr 60352/29.05.2025 adresată de dl Ioniță Cornel în calitate de beneficiar, prin care se solicită aprobarea documentației PUZ și RLU aferent, se propune spre promovare de către Primarul municipiului Caracal în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local al municipiului Caracal, documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, inițiată de dl Cornel Ioniță, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

BOTEZATU-NEAGU ISSABELA GIORGIANA

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI cu privire la

**implicarea publicului în etapele elaborării PUZ și RLU aferent în vederea realizării investiției
“Echipamente de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale”,
str. 1 Decembrie 1918, nr. 3, mun. Caracal, jud. Olt**

- etapa: pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare PUZ -

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal*, a fost informat și consultat publicul cu privire la intenția de elaborare a documentației **PUZ și RLU pentru “Echipamente de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale”, str. 1 Decembrie 1918, nr. 3, mun. Caracal, jud. Olt**

Date de recunoaștere a documentației studiu de oportunitate:

- Certificat de urbanism nr.: 285 /20.12.2023 pentru imobil cu nr. cad. 60071;
- Inițiator: dl. IONITA CORNEL;
- Proiectant: SC ARHI STIL CONCEPT SRL, arh. IONESCU AUREL (RUR-DE); Proiect nr. 489/2023;
- Perioada informare și consultare public, etapa pregătitoare: 01.02.2024 – 15.02.2024;

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

- Anunț afișat în loc vizibil la parcela care a generat PUZ, cu caracteristici stabilite:





- Afișare anunț la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10;



- Publicarea anunțului privind intenția de elaborare PUZ și a documentației Studiului de oportunitate (materiale scrise și desenate) pe pagina de internet a instituției;



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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
Anunț nr. 6909/31.01.2024

**INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT
în vederea realizării investiției "Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale",
str. 1 Decembrie 1918, nr. 3, mun. Caracal, jud. Olt**

ARGUMENTARE: În prezent terenul care a generat PUZ are categoria de folosință curți - construcții și arabil, este liber de sarcini și este situat în intravilanul mun. Caracal, conform extras de carte funciara pentru informare nr. 60071 Caracal. Terenul se află în zona ZC5 - zona centrală perimetrală care este zona istorică protejată de remanentele mărilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheze agricole, conform PUG al mun. Caracal. Pe parcela există două anexe care însumează s=266mp. Se propune stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru o nouă construcție pe aceeași parcelă, în vederea realizării unei locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale - echipamente de interes public. Terenul are acces din strada 1 Decembrie 1918 și are o suprafață de 1.197,00mp.

INIȚIATOR: IONITA CORNEL
ELABORATOR: S.C. ARHI STIL CONCEPT S.RL

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a PUZ și RLU aferent în vederea realizării investiției
"Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale"
str. 1 Decembrie 1918, nr. 3, mun. Caracal, jud. Olt
în perioada 01.02.2024 - 15.02.2024**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala - Botezatu-Neagu Isabella Giorgiana, expert asistent în cadrul PMC, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)517516, tel: (0249)511386/511384 - int. 132, e-mail: office@primariacaracal.ro, issabela.botezatu@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-puc-pud-in-faca-de-bate-re-approve/etapa-pregatitoare-anuntarea-intentiei-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, Ghișeu Registratura, prin fax sau prin e-mail la adresa: office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.

Răspunsul la observațiile transmise: va fi afișat la avizierul PMC, str. Piața Victoriei nr.10 și la adresa comunicate de persoane care a transmis observația, în perioada 16.02.2024 - 01.03.2024.

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

- Etapa de documentare și elaborare studii de fundamentare: în perioada estimată 03.2024 - 04.2024;
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse avizării în perioada estimată 05.2024 - 06.2024;
- Etapa elaborării propunerilor finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată 07.2024 - 08.2024;
- Consultarea și informarea publicului interesat se va face prin afișarea documentației pe site-ul primăriei Caracal și punerea acesteia la dispoziția 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 afișat 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 propunerilor PUZ:**

În perioada informării și consultării publicului, nu au fost înregistrate în scris observații sau recomandări privind propunerea de PUZ și RLU aferent pentru **“Echipamente de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale”**, str. 1 Decembrie 1918, nr. 3, mun. Caracal, jud. Olt, generat de imobil cu nr. cad. 60071, inițiator dl. IONITA CORNEL, proiectant SC ARHI STIL CONCEPT SRL (proiect nr. 489/2023), arh. IONESCU AUREL (RUR-DE).

Concluzii

Se apreciază ca sunt îndeplinite cerințele Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în ceea ce privește implicarea publicului în etapa pregătitoare aferentă elaborării PUZ.

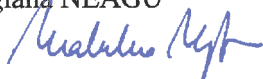
Comp. Relații publice / Direcția Informatizare, Relații publice

Stefania LESERU



Întocmit/ 3 ex/ Comp. Doc.de urbanism, Publicitate stradala / Direcția Urbanism, Amenajarea teritoriului

Issabela Giorgiana NEAGU



RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI cu privire la

implicarea publicului în etapele elaborării PUZ și RLU aferent, pentru
“Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal - Nr cadastral 60071

- etapa: elaborare studii de fundamentare și propuneri preliminare PUZ -

Conform prevederilor *Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* aprobată prin Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010 și ale *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr.17/2012, a fost informat și consultat publicul cu privire la desfășurarea etapelor de elaborare a studiilor de fundamentare și propunerilor preliminare aferente documentației **PUZ și RLU pentru realizarea investiției “Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”, str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, mun. Caracal - Nr cad. 60071.**

Date de recunoaștere a documentației:

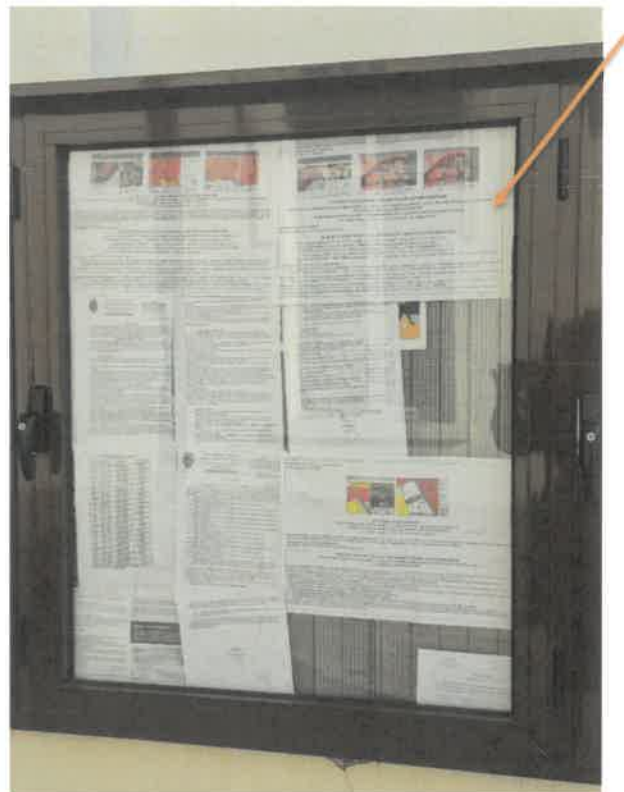
- C.U. nr. 285/20.12.2023 (imobil cu nr. cad. 60071).
- Inițiator: **Ioniță Cornel;**
- Perioada de informare și consultare a documentației 13.02.2025 – 03.03.2025;

In etapa de elaborare a studiilor de fundamentare și a propunerilor preliminare aferente PUZ, inițiatorul / Primăria Municipiului Caracal a informat și consultat publicului cu privire la elaborarea documentației PUZ prin următoarele activități:

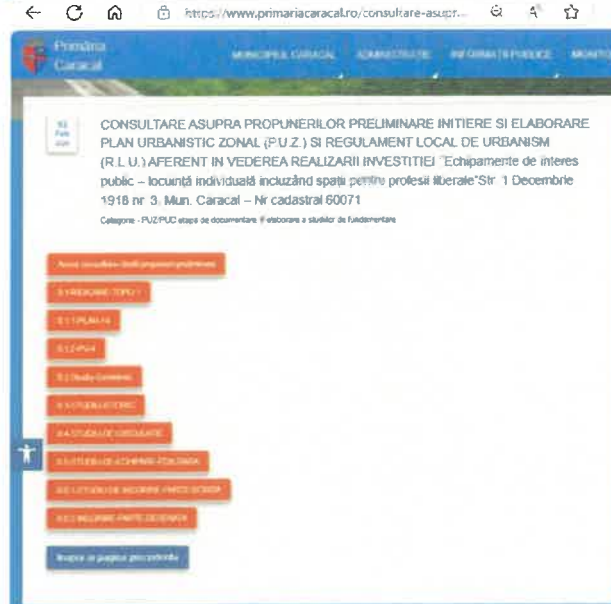
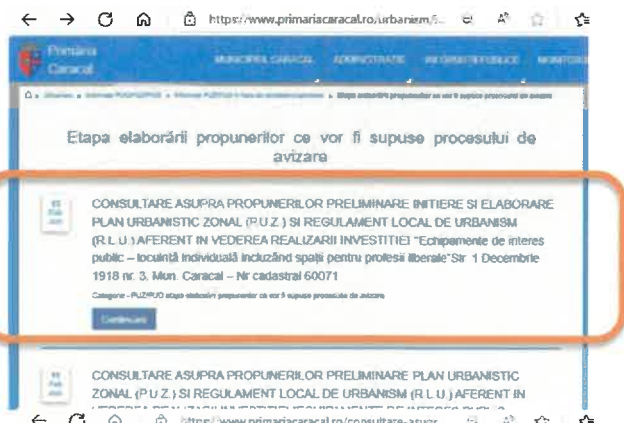
- Anunț afișat în loc vizibil la parcela care a generat PUZ, strada 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal



- Afișare anunț la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, conform Proces verbal nr. 29068 / 13.02.2025;



- Publicarea anunțului privind elaborarea PUZ – etapa de elaborare a studiilor de fundamentare și propunerilor preliminare - pe pagina de internet a instituției;



- Identificarea și notificarea eventualelor persoane direct afectate de propunerile PUZ, pentru preîntâmpinarea eventualelor dezacorduri sau contestații privind studiile de fundamentare și propunerile preliminare. Prin notificarea cu nr 32410 / 21.02.2025, transmisă prin poșta cu confirmare de primire, au fost informați proprietarii imobilelor situate în zona de studiu a PUZ și în vecinătatea imobilului care a generat PUZ, astfel:
 - Dl. Bălăceanu Costinel, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 60110, din str 1 Decembrie 1918 nr 1;
 - Dna. Cotovanu Tatiana și dl. Cotovanu Cristian Florin, în calitate de proprietari al imobilului cu nr cad 52033 din str 1 Decembrie nr 5 și cu nr. cad. 51234 din str 1 Decembrie 1918 nr 7;
 - Dl. Vulpe Nicolae, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 57650 din Bd Antonius Caracalla nr 36;
 - Bobogeani Decor Interior SRL proprietar al imobilului cu nr. cad. 50172 din Bd Antonius caracalla nr 30-32;
- 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 afișa pe panou cu caracteristici stabilite - dimensiuni minime 60cmx90cm - conform anexei la metodologia aprobată prin ord. MDRT 2701/2010, pct. B. model panou 2

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,

Data anunțului: 28731/ 12.02.2025



CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

INIȚIERE ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

“Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”

Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal - Nr cadastral 60071

INIȚIATOR: IONITA CORNEL

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 13.02.2025 – 03.03.2025 documentația este disponibilă spre consultare la sediul instituției 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 17.02.2025 – 03.03.2025, 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) și la adresa comunicată de persoana care a făcut observația, în perioada (15 zile de la finalizarea perioadei de consultare) 04.03.2025 – 18.03.2025.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Primăria Municipiului Caracal, Piața Victoriei nr.10. fax: (0249)517516, tel: (0249)511386 511384- int. 132, e-mail: office@primariacaracal.ro.

Rezultatele informării și consultării publicului asupra inițierii propunerilor PUZ:

În perioada informării și consultării publicului, nu au fost transmise/ înregistrate observații sau opinii referitoare la propunerile documentației PUZ și RLU pentru realizarea investiției “Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”, str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, mun. Caracal.

Concluzii

Având în vedere finalizarea perioadei de informare și consultare a publicului privind elaborarea studiilor de fundamentare și a propunerilor PUZ, documentația de urbanism va parcurge etapa de avizare tehnică a propunerilor documentației în condițiile legii, conform prevederilor art. 21 din Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016, în vederea elaborării și aprobării documentației PUZ, generată de imobil cu nr. cad. 60071 pentru *“Echipamente de interes public - locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale”, str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, mun. Caracal.*

Comp. Relații publice / Direcția Informatizare, Relații publice

Ștefania LESERU

Întocmit/ 2 ex/ Comp. Doc.de urbanism, Publicitate stradală / Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

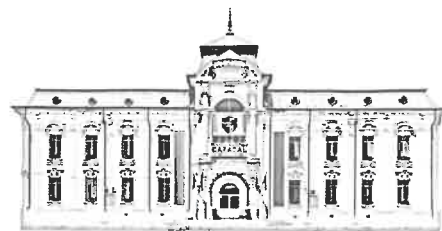
Issabela Giorgiana BOTEZATU-NEAGU



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 MRC ISO 9001 Certificat nr. 865C

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de dl. IONITA Cornel, in calitate de initiator al documentatiei de urbanism, cu domiciliul in judetul Olt, municipiul Caracal, cod postal 235200, str Marului, nr. 10, înregistrată la nr 36678/13.03.2025,

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

A V I Z

Nr. 3 din 08.05.2025

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

***Echipeamente de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale
str. 1 Decembrie 1918, nr.3, mun. Caracal, jud. Olt***

Generat de imobilul: Imobil teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, jud. Olt, proprietate privata persoana fizica Ionita Cornel, cu suprafata de 1197mp, din care curti constructii 684mp si arabil 513mp, fara sarcini, conform extras de CF pentru informare nr. 60071 Caracal din 16.01.2024, si conf. C.U. nr. 285/20.12.2023; pe teren exista doua constructii anexa cu SC/SCD de 229mp si 37mp; terenul se afla in subzona istorica de referinta SIR 3 *Zona istorica protejata de remanenta a marturiilor urbanistice ale dezvoltarii clasei burgheziei agricole* stabilita prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014, subzona istorica protejata ZC5 – *Zona centrala perimetrata* si in zona de protectie a monumentelor istorice avand cod LMI OT-II-m-B-08706 Casa / str. 1 Decembrie 1918 nr.10 / inc.sec.XX, respectiv cod LMI OT-II-m-B-08707 Casa / str. 1 Decembrie 1918 nr.12 / inc.sec.XX, conform PUG-RLU aprobat prin HCL nr. 3/2014, RLU, cap. 4 RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE, pct. 4.1. *Lista imobilelor din zona de protectie a monumentelor, potrivit Studiului de delimitare al ariilor urbane protejate din municipiul Caracal.*

Inițiator: dl. Ioniță CORNEL;

Proiectant S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L., proiect nr. 489/2023;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect IONESCU AUREL-LAZĂR (DE);

Amplasare, delimitare, suprafata zonă studiată în P.U.Z. zona studiata/teritoriul reglementat, in suprafata de 12450.00 mp, este delimitat la N, N-E, N-V de str. Bd. Antonius Caracalla, la S de str. 1 Decembrie 1918, la V de intersectia strazilor Bd. Antonius Caracalla si 1 Decembrie 1918, respectiv la S-E de str. Plevnei. Zona reglementata/studiata cuprinde imobile încadrate in subzona istorica protejata ZC5 – Zona centrala perimetrata stabilita prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014. Zona face parte din zona turistica a municipiului Caracal atestata ca statiune turistica de interes local prin Hotărârea Guvernului Nr. 1580/2022 *pentru aprobarea atestării unor localități sau părți din localități ca stațiuni turistice de interes local, precum si privind modificarea art. 2 si a anexei nr. 5 la Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor si criteriilor de atestare a statiunilor turistice.*

Se propun **reglementari noi punctuale pentru terenul ce a generat PUZ** - str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, județul Olt, cu nr. cad. 60071, în suprafata de 1197,00mp. Pentru imobile din zona de studiu a PUZ – altele decât imobilul care a generat PUZ – rămân valabile prevederile PUG-RLU aprobat.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior (extras):

- UTR:

A. *Imobil care a generat PUZ – ZC5 Zona centrala perimetrata* - zona istorică protejată de remanentă mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole; prevederile privind ZC5 se completează cu prevederile specifice

funcțiunilor, cuprinse la categoriile: Li 1a, Li 1b, IS, Lca; pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Construita Protejata, prin PUG-RLU in vigoare, este instituita interdicție temporara de construire pentru realizarea de construcții principale noi; reglementările permit autorizarea directa de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi pe orizontala cu suprafețe construite de maxim 20% din suprafața construita la sol existenta si extinderi pe verticala cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii. Pentru echipamente de interes public, este posibila autorizarea construcțiilor noi sau intervențiilor mai ample decât cele descrise anterior, in baza unui PUZ care aduce reglementari punctuale, elaborat cu avizul Ministerului Culturii. Pana la elaborarea si aprobarea PUZCP, pentru parcelele adiacente monumentelor clasificate sau propuse a fi clasificate se instituie servitutea urbanistica *non altius tollendi* reprezentând interdicția de a construi peste înălțimea la streășina si înălțimea la coama a monumentului; pana la elaborarea si aprobarea PUZCP se instituie interdicție de dezmembrare/comasare a parcelelor.

B. Imobile din zona de studiu, altele decât teren ce a generat PUZ :

ZC5 - Zona centrala perimetrala, conform prevederi PUG-RLU aprobat – nu se propun modificări prin PUZ;

T1 – subzona transporturi rutiere - sunt prevăzute modernizări pentru circulațiile publice: str. 1 Decembrie 1918 categorie III.3, str Plevnei categorie III.4, respectiv Bd Antonius Caracalla categorie III.5b; pentru intersecția str Plevnei cu Bd Antonius Caracalla este instituita interdicție temporara de construire - intersecție ce necesita amenajare. Prospectul reglementat pentru str. 1 Decembrie 1918 (cat. III.3 – 12,00m: carosabil 6,00m cu 1 banda pe sens, spațiu verde 2x1,50m si trotuare 2x1,50m) nu afectează imobilul care generează PUZ - str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, cu nr. cad. 60071.

– **Regim de construire:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: in general discontinuu (cuplat, izolat);

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **Funcțiuni predominante:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: locuirea dar incluzând servicii de interes public (categorie funcțională M1a);

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **Hmax:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: P+2, Hmax. cornisă=10,00m, Hmax. coama=15,00m; reglementari orientative pana la elaborarea PUZCP; (pentru M1a regimul de înălțime se corelează cu specificul vecinătății);

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **POTmaxim zona:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: 40% fără a depăși POT maxim permis pentru zonele funcționale; reglementările la nivel de parcela se vor stabili prin PUZCP avizat de Ministerul Culturii. Pana la aprobarea PUZCP nu se vor putea depăși valorile caracteristice zonelor funcționale componente IS, M 1a, Li 1a. Pentru M1a: POTmaxim=40,00%.

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **CUTmax:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: între 0,6 - 1,2 - funcție de caracteristici istorice, regimul de înălțime si funcțiune; se va detalia prin PUZCP avizat de Ministerul Culturii. Pana la aprobarea PUZCP nu se vor putea depăși valorile caracteristice zonelor funcționale componente IS, M 1a, Li 1a. Pentru M1a: CUT max= 1,1 mp ADC /mp teren; CUT se corelează cu specificul vecinătății.

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **Retragerea minima fata de aliniamentul reglementat:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5-2: pentru echipamentele de interes public care nu creează aglomerații si au gabarite reduse este recomandata păstrarea regimului de aliniere existent in zona, respectiv în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue, retrase de la aliniament, se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente - in cazul locuințelor va fi de minim 2,0 m si maxim 5,0 m, in cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel; în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri principale, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior); la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **Retragerea minima fata de limitele laterale:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: - amplasarea clădirilor trebuie sa asigure respectarea condițiilor de însorire pentru funcțiuni protejate, pe parcela proprie si parcelele învecinate, prevăzute in Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare; pentru locuințe se aplica prescripțiile caracteristice subzonelor Li 1a, Li 1b, Lca; clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanță de maxim 20.00 metri

de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu H/2, dar nu mai puțin de 3.00 metri; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu H/2, dar nu mai puțin de 5.00 metri; se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

– **Retrageri minime fata de limita posterioara:**

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5: - minim H/2, dar nu mai puțin de 3.00 metri în cazul clădirilor cu funcțiune de locuințe și anexe ale locuințelor și 3,00 metri în cazul celorlalte funcțiuni;

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1 - conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

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

– **UTR:**

A. Imobil care a generat PUZ: ZC5-2 Zona centrală perimetrală / ZC5 conform prevederi PUG-RLU aprobat (cu modificări privind retrageri fata de limitele terenului, POT, CUT); se mențin prevederile P.U.G. și R.L.U. stabilite pentru ZC5 privind utilizările funcționale admise, admise cu condiționări și interzise. Prevederile privind ZC5-2/ZC5 se completează cu prevederile cuprinse la categoria M1a/IS specifice funcțiunilor propuse *echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale* și menținute (anexa existentă).

Pana la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Construită Protejată:

- utilizările admise /admise cu condiționări sunt permise în condițiile stabilite prin PUG-RLU aprobat, prescripții specifice ZC5– cu excepția investițiilor pentru echipamente de interes public autorizate în baza PUZ pentru Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, aprobat;

B. Imobile din zona de studiu, altele decât teren ce a generat PUZ :

ZC5 Zona centrală perimetrală: reglementari conform prevederi PUG-RLU aprobat – fără modificări;

T1 subzona transporturilor rutiere: reglementari conform prevederi PUG-RLU aprobat– fără modificări;

– **Regim de construire:**

A. Imobil care a generat PUZ / ZC5-2/ZC5: discontinuu (cuplat, izolat), conform prevederi PUG-RLU – ZC5 aprobate;

B. Imobile din zona de studiu / ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– **Funcțiuni predominante:**

A. Imobil care a generat PUZ : ZC5-2/ZC5 - locuirea incluzând servicii de interes public (categorie funcțională M1a/IS); conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5;

B. Imobile din zona de studiu : ZC5 - locuirea dar incluzând servicii de interes public (categorie funcțională L1a/ Lca/ M1a/IS); T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– **H maxim:**

A. Imobil care a generat PUZ : ZC5-2/ZC5 - P+2E / 10,00m (15,00m coama) - conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5;

B. Imobile din zona de studiu : ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– **POT maxim:**

A. Imobil care a generat PUZ : ZC5-2/ZC5 – POT_{max}=40% (fără a depăși POT maxim permis pentru zona funcțională specifică M1a/IS– valori majorate cu cel mult 20% fata de POT_{max} inițial aprobat prin PUG-RLU în vigoare);

B. Imobile din zona de studiu : ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– **CUT maxim:**

A. Imobil care a generat PUZ : ZC5-2 – CUT_{max}=1,2 (fără a depăși CUT maxim permis pentru zona funcțională specifică L1a/M1a/IS– valori majorate în limita a cel mult 20% fata de CUT maxim inițial aprobat prin PUG-RLU în vigoare); CUT se corelează cu specificul vecinătății.

A. Imobile din zona de studiu : ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– **Retragerea minima fata de aliniamentul reglementat determinat de realinierea parcelelor:**

A. Imobil care a generat PUZ: ZC5-2 - conform prevederi PUG-RLU aprobate; pentru echipamente de interes public, în cazul fronturilor cu regim de construire închis sau deschis / front discontinuu (izolat sau cuplat), retras față de aliniamentul reglementat: se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt), cu încadrare în limitele de minim 3,00 m și maxim 5,00m; în cazul în care pe una din limitele laterale există un calcan prevalează regula calcanului dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu);

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– Retragerea minima fata de limitele laterale:

A. Imobil care a generat PUZ: ZC5-2- conform prevederilor PUG-RLU-ZC5, clădiri amplasate de regula izolat/cuplat, pe limita de proprietate (cu acordul vecinului- în zone cu amplasare tradițională; construcții cuplate) sau la distanțe de minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) fata de o limita, cu respectarea prevederilor codului civil; se vor asigura obligatoriu distanțe de minim 3,50 metri față de limita opusa, în cazul învecinării cu clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, sau pentru asigurarea accesului și locurilor de parcare în incintă - în cazul în care se impune asigurarea accesului autospecialelor de stingere a incendiilor distanța minimă se majorează la 3,80 m. Se va asigura respectarea condițiilor de însoțire prevăzute Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, pentru funcțiunile protejate de pe parcela proprie și parcelele adiacente, prin păstrarea între construcții a unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

– Retragerea fata de limita posteriora

A. Imobil care a generat PUZ: ZC5-2 - între o clădire și limita de proprietate se vor asigura distanțe de minim 3,00 m pentru construcții principale, minim 1,00 m (ferestre fără vedere) / 2,00m (ferestre cu vedere) pentru anexe;

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

In toate cazurile, la stabilirea distanțelor fata de limitele terenului, 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 însoțire pe parcela proprie și parcelele învecinate; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare fata de drumurile publice sau de interes public – cu stabilirea distanțelor minime fata de aliniamentul reglementat determinat de pofilele stradale stabilite prin PUG, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/reabilitarea/modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor fata de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

– Circulații și accesuri:

*A. Imobil care a generat PUZ : ZC5-2/ZC5: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. – ZC5 aprobate; se vor asigura accesuri carosabile direct din circulațiile publice – str. 1 Decembrie 1918; numărul și configurația accesurilor, circulațiilor /aleilor carosabile și pietonale în incintă – de utilitate privată cu servituți ce asigură accesul pentru servicii de proximitate, pentru autoturisme și autospeciale destinate gospodăriei urbane și de stingere a incendiilor, potrivit cerințelor specifice activităților funcțiunii și categoriei de importanță a construcțiilor propuse – se vor stabili pe baza normelor specifice cu respectarea legislației și reglementărilor în vigoare, a prevederilor P.U.G.-R.L.U. al municipiului Caracal (cap. 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii) și ale Regulamentului General de Urbanism (Anexa Nr.4 la regulament - Accese carosabile). Pentru funcțiuni din categoria IS: se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, direct din drumul public și separații funcționale ale accesurilor - accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului; se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. Pentru utilizari categoria L1a, M1a se va asigura acces carosabil de minim 3,50m lațime direct din drumul public; de regula, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea normelor specifice și prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare). Pentru utilizari care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri. Se va asigura necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilit prin RLU aferent PUG al municipiului Caracal – *capitolul 2.7.1. Parcaje.**

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

Pentru subzona T1- investițiile potențiale aferente concluziilor PUZ privind amenajarea, modernizarea, execuția lucrărilor privind circulații publice carosabile, intersecții, pietonale și destinate cicliștilor, refugii și treceri de pietoni, racordurile străzilor precum și alte lucrări conexe – se vor realiza prin grija și cheltuiala autorității publice locale, cu respectarea legislației și normelor / reglementarilor tehnice specifice, în concordanță cu Strategia de dezvoltare a municipiului Caracal, prevederile P.U.G.-R.L.U. și ale Planului de mobilitate urbană durabilă, prin programele și proiectele privind căile de comunicație; suprafețele de teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, ce necesită exproprieri de utilitate publică / pentru interes și destinații publice (lărgirea /modernizarea drumurilor publice, amenajare intersecție etc.), după caz, se vor transfera către domeniul public al municipiului în condițiile legii; în cazul donării terenului necesar către domeniul public al municipiului prin act notarial și fără alte compensații/despăgubiri, conform prevederilor P.U.G.-R.L.U., indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcele/proprietatea constructibilă inițială, beneficiind de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața teren transferată către domeniul public.

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

– Echipare tehnico-edilitară:

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5-2/ZC5: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate; utilitățile vor fi asigurate prin racordare/branșarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona (rețea gaze pe str 1 Decembrie; rețea apă și canalizare pe Bd Antonius Caracalla și rețea electricitate – str. 1 Decembrie 1918) sau prin realizarea de rețele edilitare prin grija și cheltuiala investitorului/ beneficiarului - extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice de apă și canalizare existente pe str 1 Decembrie 1918, dar NU și pe sector de drum adiacent imobilului cu nr cad 60071, cu respectarea avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la extinderea/mărirea capacității rețelelor publice, la un sistem de pre-epurare și de retenție situat în incinta proprietății. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică și obținerii avizelor/acordurilor necesare obținute conform legii – pentru realizarea de bazin etanș vidanjabil se va respecta *distanța de amplasare la cel puțin 10m față de cea mai apropiată locuință*. Noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014, cu modificări și completări ulterioare.

B. Imobile din zona de studiu ZC5, T1: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate – fără modificări;

In toate cazurile: Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea/branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. 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. Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române.

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.

– Spații libere și spații plantate:

A. Imobil care a generat PUZ - ZC5-2/ZC5: conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate - *capitolul 2.7.2.-Spatii verzi si reglementarilor specifice ZC5 - min 25% pentru locuinte si categorie functionala M1a ce include locuinte;* pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare vor fi luate în considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spații verzi.

B. Pentru zona de studiu: pentru **ZC5**, respectiv **T1** – se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. în vigoare;
– **Alte reglementări ale PUZ** (inclusiv privind Staționarea autovehiculelor, Aspect exterior al clădirilor, Împrejurimi): vor detalia prevederile P.U.G.-R.L.U. în vigoare, cu respectarea normelor/cerințelor specifice funcțiilor;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 02.04.2025, **se avizează cu condiții** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

- o *introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.*

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

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de 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. 285/20.12.2023 emis de Primăria Municipiului Caracal.

ARHITECT ȘEF,
SILVIA-NADIA DUMITRESCU



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



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



CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr. 865C

www.primariacaracal.ro



Ca urmare a cererii adresata de dl. **Ionita Cornel** cu domiciliul in municipiul Caracal, str. Mărului nr. 10, județul Olt, înregistrată la 24063 din 09.04.2024,

In urma analizării Studiului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent in vederea realizării investiției „Echipamente de interes public – locuință individuala incluzând spatii pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, mun. Caracal, jud. Olt”, elaborat de S.C ARHISTIL CONCEPT S.R.L., proiect nr. 489/2023, specialist cu drept de semnătură: arh. Ionescu Aurel Lazăr (RUR -D E),

Având in vedere **propunerea de avizare favorabila** exprimata in ședința din data de 21.05.2024 a **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Mun. Caracal**, înființata in baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a HCL nr. 150/31.10.2019 privind componenta si organizarea CTATU, cu modificările si completările ulterioare,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 8 din 30.06.2024

pentru Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuala incluzând spatii pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, mun. Caracal, jud. Olt”,

generat de: imobil-teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, județul Olt, cu nr. cad. 60071, situat in intravilan, proprietate privata persoana fizica Ionita Cornel, cu suprafata de 1197mp, din care curți construcții 684mp si arabil 513mp, fără sarcini, pe care exista doua construcții anexa – parter, cu SC/SCD de 229mp(C1), respectiv 37mp(C2), conform extras de CF pentru informare nr. 60071 Caracal din 16.01.2024 si conform C.U. nr. 285/20.12.2023; terenul se afla in subzona istorica de referință **SIR 3 Zona istorica protejata de remanenta a mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole**, subzona istorica protejata **ZC5 – Zona centrala perimetrata** si in zona de protecție a monumentelor istorice având cod LMI OT-II-m-B-08706 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.10 / înc.sec.XX, respectiv cod LMI OT-II-m-B-08707 Casă / str. 1 Decembrie 1918 nr.12 / înc.sec.XX, conform PUG-RLU aprobat prin HCL nr. 3/2014 (RLU, cap. 4 RESTRICTII TEMPORARE SI DEFINITIVE, pct. 4.1. *Lista imobilelor din zona de protecție a monumentelor, potrivit Studiului de delimitare al ariilor urbane protejate din municipiul Caracal*).

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planșei anexa la prezentul aviz, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, este delimitat la N, N-E, N-V de str. Bd. Antonius Caracalla, la S de str. 1 Decembrie 1918, la V de intersecția străzilor Bd. Antonius Caracalla si 1 Decembrie 1918, respectiv la S-E de str. Plevnei, si are suprafata de 12450.00 mp. Se propun reglementari noi punctuale pentru terenul ce a generat PUZ - str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, județul Olt, cu nr. cad. 60071, în suprafata de 1197,00mp.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

A. Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona ZC5-2 Zona centrala perimetrala (derivata din ZC5 cu modificări privind retrageri fata de limitele laterale ale terenului, POT, CUT) in vederea realizării investiției propuse - echipamente de interes public – locuință individuala incluzând spatii pentru profesii liberale; se mențin prevederile P.U.G. si R.L.U. in vigoare stabilite pentru ZC5 privind utilizările funcționale admise, admise cu condiționări si interzise; se completează cu prevederile stabilite pentru categoria funcționala M1a/ IS specifica funcțiunilor propuse si menținute. Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Construita Protejata, prin PUG-RLU in vigoare, este instituita interdicție temporara de construire pentru realizarea de construcții principale noi – cu excepția echipamentelor de interes public; reglementările permit autorizarea directa de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi pe orizontala cu suprafețe construite de maxim 20% din suprafața construita la sol existenta si extinderi pe verticala cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii. Pentru echipamente de interes public, este posibila autorizarea construcțiilor noi sau intervențiilor mai ample decât cele descrise anterior, cu avizul Ministerului Culturii. Pana la elaborarea si aprobarea PUZCP, pentru parcelele adiacente monumentelor clasificate sau propuse a fi clasificate se instituie servitutea urbanistica *non altius tollendi* reprezentând interdicția de a construi peste înălțimea la streășina si înălțimea la coama a monumentului;

B. Pentru zona de studiu: ZC5 zona centrală perimetrală, respectiv T1 subzona transporturilor rutiere – se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. si R.L.U. aprobate prin HCL nr. 3/2014;

3. Indicatori urbanistici obligatorii (valori minime si maxime), reglementari:

a) Indicatori urbanistici

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- pentru ZC5-2 (categorie funcționala M1a/ IS), conform prevederi PUG-RLU-ZC5: **P.O.T. max.= 40.00%** fără a depăși POT maxim permis pentru zona funcțională specifica - cel mult 20% fata de POT maxim inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare; **C.U.T. max.=0,6 – 1,2** fără a depăși CUT maxim permis pentru zona funcțională specifica - cel mult 20% fata de CUT maxim inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare; **RH max.= P+2**, respectiv H max. cornișă = 10,00 m si H max. coamă = 15,00 m; regimul de înălțime si CUT se corelează cu specificul vecinătății.

B. Pentru zona de studiu: pentru ZC5, respectiv T1– se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. si R.L.U. aferent, in vigoare, aprobate prin HCL nr. 3/2014;

b) Retrageri fata de aliniamentul reglementat (generat de prospectul drumurilor, cu realinierea parcelelor) – la elaborarea PUZ se vor avea in vedere:

A. Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-2 (categorie funcționala M1a/ IS): conform reglementarilor specifice ale PUG-RLU in vigoare pentru ZC5; in cazul fronturilor cu regim de construire închis sau deschis / front discontinuu (izolat sau cuplat), retras față de aliniamentul reglementat: se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt), se vor asigura distanțe de **minim 3,00 m si maxim 5,00m**; în cazul în care pe una din limitele laterale exista un calcan prevalează regula calcanului daca nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu);

B. Pentru zona de studiu: pentru ZC5, respectiv T1– se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. si R.L.U. aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014;

In toate cazurile (la stabilirea distantelor fata de aliniament):

- Se vor respecta prevederile PUG si RLU privind *Amplasarea fata de drumurile publice sau de interes public* (cap. II, pct. 2.3.-2.3.5.).

- Zona grădinii de fațada (între aliniament si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non-aedificandi - nu se pot amplasa construcții, cu exceptia împrejmuirilor accesurilor si teraselor la cel mult 0,40m fata de cota terenului din situația anterioara lucrărilor de terasament.

c) Retrageri minime (limitele edificabilului) fata de limitele laterale și posterioare ale terenului - la elaborarea PUZ se vor avea in vedere:

A. Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-2 (categorie funcționala M1a/ IS):

- **Retrageri fata de limitele laterale:** conform prevederilor PUG-RLU-ZC5; clădiri amplasate izolat, de regula; **amplasare tradițională – pe limita de proprietate sau la distante de minim 1,00m (fără ferestre cu vedere)/minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) fata de o limita**, cu respectarea prevederilor codului civil; se vor asigura obligatoriu distante de **minim 3,50 metri** față de limita opusa, in cazul învecinării cu clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și

având pe fațada laterală ferestre; se va asigura respectarea condițiilor de însorire prevăzute Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, **pentru funcțiunile protejate de pe parcela proprie și parcelele adiacente**, prin păstrarea între construcții a unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; în cazul în care se impune obligativitatea asigurării locurilor de parcare în incintă și/sau este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor **distanțele minime se majorează la 3,50(locuințe)/3,80 m**; se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult.

- **Retragerea față de limita posterioară** - între o clădire și limita de proprietate este de **minim 3,00 m pentru construcții principale, minim 1,00 m (ferestre fără vedere)/ 2,00m (ferestre cu vedere) pentru anexe;**

B. Pentru zona de studiu: pentru **ZC5**, respectiv **T1** – se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014;

În toate cazurile (la stabilirea distanțelor față de limitele laterale și limita posterioară):

- Se vor respecta criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioară stabilite prin PUG aprobat prin HCL nr. 03/2014: Regula calcanului; Regimul de construire; Condițiile de cod civil; Condițiile de însorire; Reglementările de protecție/securitate la incendiu; Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei; Necesitatea separațiilor funcționale; Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului; Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice. Criteriile se aplică cumulativ.

- Retragerea față de limita de proprietate se măsoară perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului/construcției (la roșu). Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16 cm. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (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 montării parazapezilor.

- Se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață a populației aprobate prin Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Pentru zonele de locuit, **reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor fundamenta prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte**, în vederea asigurării însoririi încăperilor de locuit, din clădire și din locuințele învecinate, pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile privind asigurarea însoririi se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Se vor realiza retrageri determinate de necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile și pietonale, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG, corespunzător funcțiunilor propuse.

- 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 P 118/99.

- Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și legislația specifică; se va prevedea o zonă de protecție (zonă de protecție sanitară, distanță de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile.

- Se va respecta criteriul privind necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice.

- Amplasarea tradițională (pe o limită de proprietate și cu orientare spre puncte cardinale favorabile) nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

d) Alte reglementări – pentru ZC5-2, ZC5 și T1, propunerile PUZ vor respecta reguli de bază și reglementările obligatorii, stabilite prin PUG și RLU aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014, și vor detalia reglementările specifice pe zonă/subzonă funcționale componente și UTR corespunzătoare, inclusiv privind caracteristici ale parcelelor, aspect exterior al clădirilor, împrejmuiri.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților:

a) Circulații și accesuri

A. Pentru terenul care a generat PUZ: pentru subzona ZC5-2 (categorie funcțională M1a/ IS) se vor detalia prevederile PUG-RLU-ZC5; se va asigura **cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, direct din drumul public - str. 1 Decembrie 1918;** pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate; de regulă, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului, cu respectarea normelor specifice și prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 (cu modificările și completările ulterioare); este obligatorie

asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati. Pentru funcțiuni din categoria IS accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

B. Pentru zona de studiu: pentru **ZC5**, respectiv **T1**– se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014;

Pentru subzona T1 transport rutier - se vor detalia prin PUZ prevederile PUG în vigoare privind amenajarea și modernizarea circulațiilor publice (str. 1 Decembrie 1918, cat. III3 - profil stradal 12m), cu respectarea legislației și normelor tehnice specifice; suprafețele de teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, ce necesită exproprieri de utilitate publică / pentru interes și destinații publice (lărgirea /modernizarea drumurilor publice etc.), după caz, se vor transfera către domeniul public al municipiului în condițiile legii; în cazul donării terenului necesar către domeniul public al municipiului prin act notarial și fără alte compensații/despăgubiri, conform prevederilor P.U.G.-R.L.U., indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcele/proprietatea constructibilă inițială, beneficiind de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu de trei ori suprafața teren transferată către domeniul public.

În toate cazurile:

- Numărul și configurația acceselor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației și reglementărilor în vigoare, pe baza normelor specifice. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

- Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris în C.F.) și urbanistic (respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, înscrise într-o documentație PUG/ PUZ aprobată).

- Documentația de urbanism va detalia, pentru circulațiile publice sau asimilabile circulației publice, suprafețele de teren: pentru categoria de drum – ampriza și zona de siguranță; necesare parcarilor; conformate pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilitati; cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusiv pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu dispozițiile legale imperative ale ISU, după caz; pentru amenajări specifice infrastructurii de iluminat; alte amenajări aferente străzilor; privind realizarea obiectivelor de utilitate publică și conform circulației terenurilor între deținători, după caz.

- În cazul servituților în favoarea mai multor parcele (cel puțin două) sau a drumurilor în coproprietate intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice - de utilitate privată deschis circulației publice - prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 cu modificările și completările ulterioare, a Ord. MI nr. 49/1998 aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, a OG nr. 43/1997 (republicare 1) privind regimul drumurilor, precum și a actelor normative conexe în vigoare și a prevederilor PUG al mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 3/2014 și RLU aferent. Pentru drumurile private se vor stabili clar regimul juridic, obligațiile și răspunderile legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

b) Staționarea autovehiculelor: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin PUG;

A. Pentru terenul care a generat PUZ - pentru subzona ZC5-2 (categorie funcțională M1a/ IS): staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m. Se va asigura necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilit prin RLU aferent PUG al municipiului Caracal – *capitolul 2.7.1. Parcaje*. Pentru construcții de **locuința unifamilială** vor fi prevăzute: 1 loc parcare la 1 locuință cu SCD până la 120 mp; câte 2 locuri parcare la 1 locuință cu SCD peste 120 mp. Pentru **construcții administrative, birouri** vor fi prevăzute: câte un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată și locuri de parcare suplimentare - un spor de 30% pentru vizitatori; atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sala și 1 loc de parcare pentru autocare. Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți: un loc de parcare la 75 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp SCD; un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale între 400 și 2000 mp SCD. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, **vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.**

B. Pentru zona de studiu - pentru **ZC5**, respectiv **T1**– se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014;

c) Utilități: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin PUG;

A. Pentru terenul care a generat PUZ - pentru subzona ZC5-2 (categorie funcțională M1a/ IS): clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente in zona - pe str. 1 Decembrie 1918 - rețea de apa, de canalizare, de energie electrica, gaze naturale, telefonie;

B. Pentru zona de studiu: pentru ZC5, respectiv T1- se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. si R.L.U. in vigoare;
In toate cazurile:

- Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente in zona. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente si realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea/ mărirea capacitații rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija si cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale in vigoare in domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuala a acestora, si condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacitații sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacitații ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publica. Noile rețele si extinderea rețelelor existente se vor realiza in subteran.

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

d) Spatii libere si spatii plantate:

A. Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-2 (categorie funcțională M1a/ IS): conf. prevederilor PUG al mun. Caracal - *capitolul 2.7.2.-Spatii verzi* si reglementarilor specifice ZC5; **min 25% pentru categorie funcțională M1a ce include locuințe;** pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spatii verzi.

B. Pentru zona de studiu: pentru ZC5, respectiv T1- se mențin reglementările stabilite prin P.U.G. si R.L.U. in vigoare;

5. Capacitățile de transport admise: conform prevederi PUG-RLU in vigoare; nu sunt propuse modificări pentru circulațiile publice existente in zona studiata; potrivit funcțiunilor si categoriei de importanta a construcțiilor propuse, se vor asigura accesul si circulații pentru autoturisme, autospeciale destinate gospodăriei urbane si de stingere a incendiilor, ambulanta, servicii, fără a crea disconfort proprietăților vecine.

6. Studii / acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale necesare in vederea avizării si aprobării documentației de urbanism PUZ:

6.1 Pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si analizei diagnostic multicriteriale integrate - Studii de fundamentare elaborate anterior/in timpul elaborării PUZ de către specialiști atestați, cu respectarea art. 20 din ordin MAP nr. 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism*, precum si cu observarea reglementarii tehnice GM-010-2000 *Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal* si reglementarilor tehnice specifice:

- o studiu geotehnic - aviz geotehnic preliminar; studiu/suport topografic actualizat; studiu istoric; studiu de circulație – organizarea circulației; studiu privind echiparea tehnico-edilitara; studiu de însorire; alte studii/documente conform legislației in vigoare si care pot apărea ca necesare pe parcursul avizării/aprobării;
- o corelarea concluziilor studiilor de fundamentare (in memoriul de prezentare) si generarea unei concepții unitare.

6.2 Pentru etapa elaborării formei preliminare a documentației de urbanism

- Certificat de urbanism in termen de valabilitate;

- Documentație de urbanism PUZ elaborată in concordanta cu art. 18 din ordin MAP nr. 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism*, precum si in acord cu Reglementarea tehnica GM-010-2000, *Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal* si cu prevederile Regulamentului HCL al mun. Caracal nr. 150/2019 cu modificările si completările ulterioare:

- o Parte scrisa: memoriu general; regulament local de urbanism; anexa - scurta prezentare generala a investiției (cuprinzând si cartograme, scheme, grafice, reprezentări 3D etc.) in limbaj non-tehnic;
- o Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- o Piese desenate: planșa cu încadrarea in localitate a zonei si relaționarea cu prevederile PUG – scara recomandata 1:2000/ 1:5000; planșe de analiza a situației existente pentru zona ce face obiectul PUZ – sc. rec. 1:500/ 1:1000; propuneri de reglementari urbanistice, zonificare funcționala si echipare edilitara – sc. rec. 1:500/ 1:1000; propuneri privind regimul juridic, circulația juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica – sc. rec. 1:500/ 1:1000; planșa cu propuneri de ilustrare urbanistica / mobilare – sc. rec. 1:500 /1:1000 sau la scara redusa; propuneri privind accesuri, circulații si staționarea autovehiculelor – sc. rec. 1:500/1:1000; alte piese desenate – scheme/grafice/ reprezentări 3D etc;

Documentația Plan Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari specifice detaliate pentru zona reglementată si va fi elaborata si semnata de către specialiști cu drept de semnătură - conform prevederilor legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

Reglementările si propunerile privind circulațiile, accesurile si echiparea tehnico-edilitara se vor elabora cu respectarea avizelor/acordurilor necesare obținute, emise pentru propunerile variantei definitive, si se vor argumenta pe baza

studiilor de fundamentare de specialitate, întocmite de specialiști atestați conform legii. La elaborarea și prezentarea propunerilor se va avea în vedere realizarea investițiilor în etape, după caz.

6.3 Pentru etapa obținerii de avize și/sau acorduri (pentru varianta definitivă a propunerii PUZ), în vederea obținerii Avizului arhitectului-șef:

- Certificat de urbanism în termen de valabilitate;
 - Raportul informării și consultării publicului întocmit de Primăria Municipiului Caracal;
 - Suport topografic actualizat cu PVR OCPI (situație existentă);
 - Avizul/decizia Agenției pentru Protecția Mediului Olt;
 - Aviz/acord C.A.O.(apă, canal); Aviz/acord Distrigaz Sud Rețele; Aviz/acord Distribuție Energie Oltenia S.A.;
 - Avizul/acordul Direcției de Sănătate Publică Olt;
 - Aviz/punct de vedere Inspectoratul pentru Situații de Urgență – Olt;
 - Avizul/acordul Serviciului Poliției Rutiere Olt;
 - Acord Primăria Municipiului Caracal: acord prealabil administrator drum public pentru acces la drumul public;
 - Aviz Ministerul Culturii – DJC Olt;
 - Aviz Consiliul Județean Olt;
 - Dovada achitării taxei de emitere a avizului arhitectului-șef;
 - Propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a mun. Caracal;
 - Alte avize/acorduri/documente, conf. legislației în vigoare, care pot apărea ca necesare pe parcursul avizării/aprobării;
- Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de propunerea de avizare a CTATU a mun. Caracal emisă în condițiile legii pe baza documentației complete, părți scrise și desenate, inclusiv studii de fundamentare și acorduri/avize (cu caracter tehnic și obligatoriu), obținute/elaborate pentru varianta definitivă a PUZ și RLU.**

6.4 Pentru etapa redactării finale a documentației PUZ ce se înaintează spre aprobare:

- Certificat de urbanism în termen de valabilitate;
- Extras de Carte Funciara la zi; extras de Plan Cadastral la zi;
- Raportul informării și consultării publicului întocmit de Primăria Municipiului Caracal;
- Avize/acorduri favorabile necesare obținute, aflate în termen de valabilitate;
- Avizul arhitectului-șef;
- Documentația finală PUZ elaborată pe suport topografic actualizat, însușită - semnată și stampilată - de către specialiști atestați conform Legii (în ceea ce privește coordonarea și secțiuni specializate/sectoriale); se va realiza integrarea în documentație a propunerilor enunțate de populație și a răspunsurilor/soluțiilor aferente; se vor introduce și respecta în documentație toate observațiile/condițiile prevăzute în avize și/sau acorduri;
- Dovada Achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătura R.U.R.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: propunerile preliminare ale documentației PUZ se aduc la cunoștință publicului, înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, prin afișarea anunțului privind elaborarea propunerilor în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ, pe panou rezistent la intemperii conform cu modelul nr.2 prevăzut în anexa care face parte integrantă din metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010 privind informarea și consultarea publicului, și conform regulamentului aprobat prin H.C.L. Municipiul Caracal nr. 17/2012. Pentru aprobarea documentației PUZ, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 și Regulamentului aprobat prin H.C.L. Municipiul Caracal nr. 17/2012. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ 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.

P.U.Z. și R.L.U. se prezintă în format analogic și digital, la scara adecvată, **pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.**


Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 285/20.12.2023 emis de Primăria Municipiului Caracal.

S-a achitat taxa de 150,00 lei, conform chitanței nr. 125472/2024 125472 nr. 21986 (109) din 08.04.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de05.06.2024.....

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

BOTEZATU-NEAGU ISSABELA GIORGIANA

PRIMAR,
DOLDUREA ION



ARHITECT ȘEF,
DUMITRESCU SILVIA-NADIA



Teren care a generat PUZ:

-imobil str. 1 Decembrie 1918, nr. 3

Zona de studiu PUZ - teritoriul delimitat de:

- str. 1 Decembrie 1918 la sud;
-Bd. Antonius Caracalla la N,N-V;
-str. Plevnei la E, S-E;

