

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investiția „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 72635 din 21.07.2025 al Primarului Municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 72709 din 21.07.2025 al Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Referatul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 72460/18.07.2025;
 - Prevederile H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/30.01.2014 referitor la aprobarea Plan Urbanistic General al municipiului Caracal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 25 alin. (1), art. 32 alin (1) lit. b), art. 47 alin. (5), art. 50 alin. (1), art. 56 alin ” (6) și alin. (7) din L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completări ulterioare;
 - Raportul de avizare al comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal.
 - Prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 136 alin. 1, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul
PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Consiliul local al municipiului Caracal aprobă inițierea elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investiția „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”.

ART. 2. Primarul municipiului Caracal va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului condusă de Arhitectul-Șef.

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 va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Olt, Primarului Municipiului Caracal și direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

VIOREL EMIL RĂDESCU

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, pentru investiția
„Zona Măceșului – parcelari/reparcelari privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) și alin (8) lit a) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 /2019, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 27¹ lit. b) și d) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal inițiază proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investiția „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”.

Conform art. 25 alin. (1) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale orașului.

Obiectivul principal al PUZ-RLU îl constituie reglementarea condițiilor de construire privind realizarea de locuințe pe suprafețele de teren atribuite tinerilor în baza Legii nr. 15 / 2003 (republicare 2) privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*), cu soluționarea utilitatilor și echipamentelor publice la nivelul ansamblului, prin planificarea operațiunilor de parcelare/reparcelare.

Realizarea de locuințe pentru tineri se înscrie în proiectele obiectivului Municipiului Caracal privind creșterea standardului de locuire la nivel municipal prin proiecte de extindere a zonelor de locuințe, obiectiv specific stabilit prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate prin HCL al municipiului Caracal nr 3/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere natura funcțiilor propuse și operațiunile de parcelare/ reparcare a terenului aferent (în prezent fără utilizare), precum și prevederile documentației PUG privind realizarea investițiilor în zonele de dezvoltare ale orașului, parțial reglementate, se inițiază elaborarea documentației de urbanism plan urbanistic zonal. Prin elaborarea planului urbanistic zonal se asigură coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei, în vederea asigurării infrastructurii necesare ansamblului – utilități, circulații, dotări și echipamente publice.

Cu respectarea prevederilor art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare, potrivit cărora primarul „asigură elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”, se supune Consiliului Local al municipiului Caracal spre dezbateră și adoptare proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investiția „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe realizate de tineri, în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”.

PRIMAR,

ION DOLDUREA



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, pentru investitia
**„Zona Măceșului – parcelari/reparcelari privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare,
strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”**

În baza prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, se prezintă Raportul de specialitate al Direcției Urbanism, Amenajarea teritoriului, din aparatul de specialitate al primarului, condusă de arhitectul-sef, întocmit pentru proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investitia „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”.

Prin HCL nr 83 din 25.06.2025 referitoare la aprobarea rectificării Bugetului general de Venituri și Cheltuieli precum și modificarea listei de investiții pe anul 2025 la nivelul Unității Administrativ Teritoriale caracal, s-a aprobat realizarea obiectivului de investiții „PUZ zona Macesului”, cuprins în anexa nr 2, poziția 54.

Primarul Municipiului Caracal promovează proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru investitia „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”, generată de imobile cu nr cadastral 59566, 50203, 59473, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și în acord cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

A fost întocmit dosarul documentației cuprinzând:

- Extras de CF nr. 59566 Caracal, pentru imobil cu nr. cad. 59566, Caracal, jud Olt, str Macesului nr 45
- Extras de CF nr. 50203 Caracal, pentru imobil cu nr. cad. 50203, Caracal, jud Olt, str Macesului nr 45A
- Extras de CF nr. 59473 Caracal, pentru imobil cu nr cad 59473, Caracal, jud Olt, str Macesului nr 47
- Referatul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 72460/18.07.2025;
- HCL nr 3/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al Municipiului caracal – extras anexa: Plansa 8 (detaliu);
- Extras ortofotoplan cu includerea imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară

Prin referatul de specialitate al arhitectului-șef cu nr. 72460/18.07.2025 au fost analizate oportunitatea și necesitatea obiectivului de investiții privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru investitia „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”, caracteristicile amplasamentului și cerințele specifice funcțiunii propuse pentru obiectivul de investiții, precum și încadrarea acestora în prevederile Planului Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/30.01.2014

Obiectivul principal al PUZ-RLU îl constituie reglementarea condițiilor de realizare a construcțiilor, pe suprafețe de teren atribuire tinerilor, cu soluționarea utilitatilor și echipamentelor publice la nivelul ansamblului, prin planificarea operațiunilor de parcelare/reparcelare, în baza Legii nr. 15 / 2003 (republicare 2) privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală*, cu modificările și completările ulterioare, care prevede:

Art. 1 alin. (2) *Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală, în limita suprafețelor disponibile, prin hotărâre a consiliului local al comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București în care este situat terenul*

Art. 2 Suprafețele de teren care pot fi atribuite tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, potrivit prevederilor art. 1, vor fi cuprinse între 150 m² și 300 m² în municipii și sectoarele municipiului București, între 250 m² și 400 m² în orașe și între 250 m² și 1.000 m² în comune și satele aparținătoare unităților administrativ-teritoriale.

Art 6 alin. (3) *Planurile urbanistice zonale (PUZ) și planurile urbanistice de detaliu (PUD) privind ansambluri de locuințe-tip însiruite sau cuplate care se realizează pe terenuri identificate potrivit art. 1 alin. (2) se inițiază și se finanțează de consiliile locale.*

Teritoriul cu suprafața totală de 60139 mp care generează PUZ, are deschidere la str. Măceșului, str. Gheorghe Doja și str. Margaretei, cuprinde trei imobile proprietate a Municipiului Caracal - nr cad 59566 cu suprafața de 27420 mp, nr cad 50203 cu suprafața de 6346mp (din acte)/ 6396mp (masurată) și nr. cad. 59473 cu suprafața de 26323 mp.

Amplasamentul pe care se propune dezvoltarea unui ansamblu constituit din locuinte, pe suprafete de teren atribuire tinerilor, se afla in subzona Li 4 - locuinte individuale si colective mici, cu maxim p+2 niveluri, in zone de dezvoltare stabilita prin PUG-RLU aprobat. Subzona nu asigura reglementarea tuturor cerințelor necesare unei autorizări directe, ci conditionat de elaborarea si aprobarea de planuri urbanistice zonale care sa asigure o dezvoltare integrata a zonelor urbane de dezvoltare.

In vederea realizarii constructiilor de locuinte sunt necesare actiuni urbane de parcelare/reparcelare. Având în vedere prevederile PUG-RLU aprobat – reguli generale privind parcelarea/ reparcarea, si anume:

- pentru locuinte in zone de dezvoltare, neconstruite, extinderi ale intravilanului - Li4: pentru locuinte P+2, suprafetele minime ale parcelelor sunt 250 mp pentru cladiri amplasate insiruit / 300mp – amplasate cuplat, sau,
- in vederea realizarii de locuinte sociale la initiativa autoritatii locale (parcelari tip Li5, admise in Li4): locuinte P+1+M, suprafete minime parcele 150 mp pentru cladiri insiruite si 200mp pentru cladiri amplasate cuplat, exclusiv pe baza de PUZ si cu solutionarea utilitatilor si echipamentelor publice la nivelul ansamblului,

Se impune obligativitatea elaborarii unei documentații Plan urbanistic zonal (PUZ) si regulament local de urbanism (RLU) aferent acestuia, in baza prevederilor legii 350/2001, art. 47, pct (3) lit e) si lit f): Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie in cazul: e) parcelarilor, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport, coroborat cu prevederile pct "(3¹) - Prevederile alin. (3) nu se aplica in situatia in care planurile urbanistice generale reglementeaza conditiile de autorizare a investitiilor din zonele mentionate, cu exceptia zonelor construite protejate."

Pentru reglementarea conditiilor de realizare a constructiilor ansamblului de locuinte pentru tineri – locuinte tip insiruite si/sau cuplate - cu solutionarea utilitatilor, circulatiilor si echipamentelor publice necesare la nivelul ansamblului, se propune delimitarea zonei de studiu pe arterele de circulatie - str Macesului, Str Gheorghe Doja, Str Margaretei, pentru analiza si reglementarea la nivelul insulei urbane in suprafata totala de cca 86700 mp, si care include suprafata de 60139 mp a imobilelor cu nr cad 59566, 50203 si 59473 care genereaza PUZ.

Propunerile PUZ-RLU initiat se vor corela cu prevederile PUG-RLU aprobat privind **Reguli cu privire la apărarea interesului public** (capitolul 2.2 – pct 2.2.6. - 2.2.6.2. Terenurile destinate prin documentatii de urbanism realizarii altor scopuri publice), care se vor respecta in elaborarea PUZ. Astfel, in cazul terenurilor mai mari de 20000 mp supuse parcelarii va fi afectata scopurilor publice, altele decat strazile, 10% din suprafata terenului. Scopurile publice, functie de necesitatile autoritatii locale, pot fi : echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.; echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d; facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.

In elaborarea PUZ, de asemenea, se va avea in vedere respectarea prevederilor **Legii nr. 24/2007 (**republicată**)** **privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților***, Art.10 alin (3): Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Cerinte in elaborarea PUZ

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

Prin PUZ se vor stabili acțiunile necesare si prioritățile in vederea realizarii investitiilor publice propuse.

Conform prevederilor Art. 47. Alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, „ planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, 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.”

Cu respectarea prevederilor legii 350/2001 art 47, alin (2) Planul urbanistic zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor;

Continutul documentatiei PUZ va respecta structura stabilita prin prevederile art 18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordin 233/2016.

Cu respectarea prevederilor art 20 din Normele metodologice aprobate prin Ord 233/2016, propunerile PUZ se vor fundamenta pe baza studiilor de fundamentare, stabilite prin corelare cu obiectivul PUZ, cu privire la: condiții geotehnice (și hidrogeologice, dupa caz); organizarea circulației și transporturilor; echipare tehnico-edilitară; alte studii care pot fi considerate necesare, dupa caz.

In elaborarea PUZ, documentatia (format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației), se va realiza 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.

Potrivit prevederilor art. 21 alin (1) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ord. nr. 233/2016, elaborarea documentatiei PUZ si RLU implica parcurgerea urmatoarelor etape:

- a) initierea elaborarii documentatiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- b) contractarea elaborarii documentatiei in conditiile legii;
- c) elaborarea studiilor de fundamentare;
- d) elaborarea analizei diagnostic multicriteriale integrate;
- e) elaborarea formei preliminare a documentatiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism;
- f) obtinerea de avize si/sau acorduri;
- g) redactarea finala a documentatiei de amenajare a teritoriului sau de urbanism - cu introducerea tuturor observatiilor din avize si/sau acorduri;
- h) aprobarea propunerii de documentatie de amenajare a teritoriului sau de urbanism de catre autoritatea administratiei publice locale competente;
- i) asigurarea caracterului public al documentatiei de urbanism aprobate, conform legii.

Informarea si consultarea publicului in initierea, elaborarea, avizarea si aprobarea PUZ si RLU aferent se va face cu respectarea:

- Cap. IV Sectiunea a 6-a din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;

- Prevederile art. 3, art. 4, art. 7 alin. (1), art. 34 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism aprobata prin Ord. nr. 2701/2010, cu modificarile ulterioare;

Potrivit prevederilor art. 34. Alin (1) al Metodologiei aprobata prin Ordin 2701/2010, „În situația PUZ inițiate de autoritățile administrației publice, tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai compartimentului de specialitate, Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.”

Cu respectarea prevederilor art. 9 alin. (1) al aceleiasi metodologii aprobata prin Ordin 2701/2010, „Atunci când iau decizia cu privire la inițierea elaborării unui plan de urbanism sau de amenajare a teritoriului, ori când sunt informate cu privire la o astfel de intenție, autoritățile administrației publice cu atribuții de aprobare a planului desemnează o persoană din structura proprie responsabilă cu informarea și consultarea publicului.”

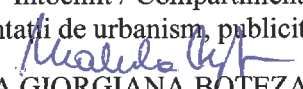
La initierea proiectului de hotarare s-au avut in vedere prevederile cadrului legal, inclusiv:

- Prevederile art. 25 alin. (1), art. 32 alin (1) lit. b) si alin (5), art. 47 alin (1) alin. (2) si alin. (5), art. 50 alin. (1), art. 56 alin ” (6) si alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;

Considerând ca sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut, propunem spre adoptare de către Consiliul Local al municipiului Caracal proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investitia „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Intocmit / Compartiment
Documentații de urbanism, publicitate stradală

ISSABELA GIORGIANA BOTEZATU-NEAGU

REFERAT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, pentru investiția
„Zona Măceşului – parcelari/reparcelari privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceşului nr 45, nr 45A și nr 47”

Primarul Municipiului Caracal, în baza prevederilor legii 350/2001 art 27¹ lit b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, și prezintă spre analiza Consiliului local proiectul de hotărâre referitor la aprobarea inițierii elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent pentru investiția „Zona Măceşului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceşului nr 45, nr 45A și nr 47”, generată de imobile cu nr cadastral 59566, 50203, 59473.

Obiectivul principal al PUZ-RLU îl constituie reglementarea condițiilor de realizare a investițiilor privind realizarea de locuințe de către tineri în aplicarea Legii nr. 15 / 2003 (*republicată*) privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificările și completările ulterioare, cu soluționarea utilitatilor și echipamentelor publice la nivelul ansamblului, prin planificarea acțiunilor urbane de parcelare/reparcelare.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările actuale, Art. 25. Alin. (1) - Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului - prin HCL nr 83 din 25.06.2025 referitoare la aprobarea rectificării Bugetului general de Venituri și Cheltuieli precum și modificarea listei de investiții pe anul 2025 la nivelul Unității Administrativ Teritoriale Caracal, a fost aprobată realizarea obiectivului de investiții „PUZ zona Măceşului”, cuprins la poziția 54, în anexa nr 2 la hotărârea nr 83/2025 a Consiliul local al municipiului Caracal.

Elaborarea documentațiilor de urbanism este parte a activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Potrivit prevederilor Legii 350/2001, Art. 13. Lit a) și c), printre principalele obiective ale activității de urbanism sunt și următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

Obiectivul de investiții privind dezvoltarea zonelor de locuințe se înscrie în obiectivele și proiectele majore ale municipiului stabilite prin PUG-RLU aprobat.

În baza prevederilor legii 350/2001, art 46 alin (3) lit b) și e), Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare, cuprinde prevederi pe termen mediu și lung, inclusiv cu privire la direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu și lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare; prin PUG-RLU au fost stabilite zonele de dezvoltare ale municipiului, zone neconstruite - extinderi ale intravilanului la momentul elaborării și aprobării PUG-RLU al municipiului Caracal, unul din obiective fiind creșterea standardului de locuire la nivel municipal prin proiecte de extindere a zonelor de locuințe.

Amplasamentul ansamblului de locuințe propus, constituit din imobilele cu nr cad 59566, 50203, 59473 - se situează pe strada Mărăști, în zona de extindere a intravilanului(2013), și se încadrează în reglementările PUG-RLU aprobat privind utilizările funcționale, fiind situat în subzona Li 4 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; subzona Li4 stabilită prin PUG-RLU aprobat nu asigură însă reglementarea tuturor cerințelor necesare unei autorizări directe, ci prin elaborarea de planuri urbanistice zonale care să asigure o dezvoltare integrată a zonelor urbane de dezvoltare.

Teritoriul care generează PUZ, cu suprafață totală de 60139 mp, are deschidere la str. Măceşului, str. Gheorghe Doja și str. Margaretei, și cuprinde imobile proprietate a Municipiului Caracal, astfel:

- Imobil cu nr. cad. 59566, Caracal, jud Olt, str Măceşului nr 45, domeniu privat al UAT Municipiul Caracal, cu suprafața de 27420 mp, intravilan cu categorie de folosință arabil, cf. extras de Carte Funciară nr. 59566 Caracal; terenul are o formă atipică și are ca vecinătăți: la nord str. Măceşului; la sud str Margaretei si imobil proprietate privata cu nr. cad. 59567; la vest imobil nr cad 50203, la est str Gheorghe Doja si proprietăți private situate in str. Gheorghe Doja si str Măceşului;
- Imobil cu nr. cad. 50203, Caracal, jud Olt, str Măceşului nr 45A, domeniu al UAT Municipiul Caracal, cu suprafața de 6346mp (din acte)/ 6396mp (masurata), intravilan cu categorie de folosință arabil, cf. extras de Carte Funciară nr. 50203 Caracal; terenul are ca vecinătăți: la nord str. Măceşului; la sud str Margaretei, la vest imobil nr cad 59473, la est imobil nr cad 59566;
- Imobil cu nr. cad. 59473, Caracal, jud Olt, str Măceşului nr 47, domeniu privat al UAT Municipiul Caracal, cu suprafața de 26323 mp, intravilan cu categorie de folosinta arabil, cf. extras de Carte Funciară nr. 59473 Caracal; terenul are ca vecinătăți: la nord str. Măceşului si imobil ne cad 51626 din str Măceşului nr 49; la sud str Margaretei; la est imobil nr cad 50203; la vest alea Trifoiului;

Pentru realizarea ansamblului de locuinte sunt necesare operatiuni de parcelare/reparcelare.

Potrivit prevederilor PUG și RLU aprobat, prin reguli generale privind parcelarea/ reparcelarea in zone de dezvoltare, neconstruite, extinderi ale intravilanului - Li4, locuințe P+2 se pot realiza pe parcele având suprafețe minime de 250 mp pentru locuințe înșiruite / 300mp pentru locuințe amplasate cuplat; doar in vederea realizării de locuințe sociale la inițiativa autorității locale, sunt admise parcelari tip Li5 – pentru locuințe P+1+M, realizate pe parcele cu suprafețe minime de 150 mp - înșiruit / 200mp – cuplat / 250mp - izolat, exclusiv pe baza de PUZ si cu solutionarea utilitatilor si echipamentelor publice la nivelul ansamblului.

Având in vedere prevederile legii 350/2001, art. 47, pct (3) lit e) si lit f) - Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie in cazul: e) parcelarilor, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport – coroborat cu prevederile pct "(3¹) - Prevederile alin. (3) nu se aplica in situatia in care planurile urbanistice generale reglementeaza conditiile de autorizare a investitiilor din zonele mentionate, cu exceptia zonelor construite protejate.", cerințele PUG-RLU aprobat privind elaborarea PUZ in subzona Li4 pentru amplasarea funcțiunilor propuse, precum si regulilor generale privind parcelarea/ reparcelarea in zone de dezvoltare, pentru obiectivul de investiții privind dezvoltarea ansamblului de locuințe realizate de către tineri, pe amplasamentul din str. Măceşului nr 45, nr 45A si nr 47, in baza Legii nr. 15 / 2003 (*republicată*) privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificarile si completările ulterioare, se impune elaborarea unui PUZ si RLU aferent pentru reglementarea conditiilor de realizare a constructiilor, cu solutionarea utilitatilor si echipamentelor publice la nivelul ansamblului propus.

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

Cu respectarea prevederilor mai sus menționate ale art. 32 alin. (1) lit. b), potrivit prevederilor art. 32 alin (5): „În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) si c) se pot aduce următoarele modificări reglementarilor din Planul urbanistic general: a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament si distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;”

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, prin forma atipică a terenurilor, si prevederile PUG și RLU pentru teritoriul care generează PUZ, precum si cerințele specifice funcțiunilor propuse, se impune obligativitatea elaborării unei documentații Plan urbanistic zonal (PUZ) si regulament local de urbanism (RLU) aferent acestuia, de către UAT Municipiul Caracal, cu respectarea prevederilor art. 32 lit. b). din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Prin elaborarea documentației plan urbanistic zonal se asigură, de asemenea, coordonarea dezvoltării urbanistice integrată a zonei de studiu, caracterizata de o dezvoltare urbanistica accentuata. Conform prevederilor "Art. 47. Alin (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, „planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, 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."

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

Având in vedere, pe de o parte, concluziile analizei privind obligativitatea elaborării PUZ, rezultata din cerințele legislației aplicabile pentru obiectivul de investiții privind realizarea de locuințe sociale in zona de dezvoltare a orașului in scopul creșterii standardului de locuire la nivel municipal, precum si concluziile privind încadrarea caracteristicilor obiectivului PUZ – funcțiuni propuse, si acțiunilor de planificare urbana necesare (parcelare/reparcelare) în prevederile planului urbanistic general al municipiului Caracal, se susține inițierea demersurilor de elaborare a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru investiția „Zona Măceșului – parcelări/reparcelări privind ansamblu de locuințe în zonă de dezvoltare, strada Măceșului nr 45, nr 45A și nr 47”, generata de imobile cu nr cad. 59566, 50203, 59473.

ARHITECT ȘEF,


SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Întocmit / Compartiment

Documentații de urbanism, publicitate stradală


ISSABELA GIORGIANA BOTEZATU-NEAGU