

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: inițierea elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, pentru „Str. Dragoș Voda, nr. 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 72833 din 21.07.2025 al Primarului Municipiului Caracal;
- Raportul de specialitate nr. 73136 din 22.07.2025 al Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
- Referatul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 72713/21.07.2025;
- 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 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificări și completări ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 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 „Str. Dragoș Vodă, nr. 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”.

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

„Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”

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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”.

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 și amenajare, la nivelul incintei imobilului cu nr cad 58371 - domeniu public al Municipiului Caracal în prezent fără utilizare, situat în strada Dragoș Voda nr 2A-1, în vederea valorificării terenului prin investiții de interes general privind creșterea atractivității și accesibilității cartierului. Prin documentația de urbanism se vor stabili utilizări posibile – locuire și servicii compatibile, echipamente publice /de interes public, cu asigurarea accesurilor, dotărilor și utilitatilor necesare.

Obiectivele de investiții privind realizarea de construcții și amenajări pentru locuire și servicii compatibile, echipamente publice și de interes public, au la bază obiectivele strategice și proiectele majore ale UAT Municipiul Caracal stabilite prin Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Caracal 2021-2027, PRIORITATEA 1: *Municipiul Caracal- un oraș atractiv și accesibil pentru investitori, locuitori și turiști.*

Având în vedere caracteristicile terenului și funcțiunile propuse, raportat la prevederile documentației PUG-RLU aprobat cu privire la amplasamentul care generează PUZ, este necesară elaborarea documentației de urbanism plan urbanistic zonal în vederea schimbării regimului economic – modificarea funcțiunii zonei, în baza prevederilor art. 32 alin (1) lit. b). din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin elaborarea planului urbanistic zonal se asigură coordonarea dezvoltării integrate a zonei urbane, în vederea dezvoltării ansamblului de locuințe al cartierului existent și asigurării de echipamente publice și de interes public necesare.

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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”.

ROMÂNIA
PRIMAR,
ION DOLDUREA
JUDEȚUL OLT
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI CARACAL



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

„Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – valorificare teren prin investiții de interes general”

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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”

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 Dragoș Voda 2A”, cuprins în anexa nr 2, poziția 55.

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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”, generată de imobil cu nr cadastral 58371, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și în acord cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

A fost întocmit dosarul documentației cuprinzând:

- Extras de CF nr.58371 Caracal, pentru imobil cu nr. cad. 58371, Caracal, jud Olt, str Dragoș Voda nr 2A-1;
- Referatul de specialitate al Arhitectului-șef nr. 72713/21.07.2025;
- 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. 72713/21.07.2025 au fost analizate oportunitatea și necesitatea obiectivului de investiții privind elaborarea planului urbanistic zonal, 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 și ale documentațiilor de urbanism modificatoare.

Obiectivul principal al PUZ-RLU îl constituie reglementarea condițiilor de construire și amenajare în vederea valorificării terenului prin investiții de interes general, privind creșterea atractivității și accesibilității cartierului, cu stabilirea utilizărilor posibile – locuire și servicii compatibile, echipamente publice /de interes public, cu asigurarea accesurilor, dotărilor și utilităților la nivelul incintei cu nr cad 58371 - domeniu public al Municipiului Caracal, în strada Dragoș Voda nr 2A-1, în prezent fără utilizare.

Obiective de investiții privind realizarea de construcții și amenajări pentru locuire și servicii compatibile, echipamente publice și de interes public au la baza obiectivele strategice și proiectele majore ale UAT Municipiul Caracal stabilite prin **Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Caracal 2021-2027**. Prin SDD, RIORITATEA 1: *Municipiul Caracal- un oraș atractiv și accesibil pentru investitori, locuitori și turiști.*

- Obiectiv strategic 1.2: Dezvoltarea, modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare - Măsura 1.2.4. Îmbunătățirea aspectului urban al localității prin investiții moderne, inteligente și durabile;
- Obiectiv strategic 1.3.Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii sociale (sănătate, educație, servicii sociale) - Măsura 1.3.1. Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii și serviciilor de sănătate și pentru situații de urgență; Măsura 1.3.2. Modernizarea infrastructurii și dezvoltarea serviciilor educaționale; Măsura 1.3.3.Dezvoltarea și îmbunătățirea serviciilor sociale
- Obiectiv strategic 1.5. Creșterea competitivității economice prin îmbunătățirea mediului de afaceri și susținerea firmelor - Măsura 1.5.1. Atragerea investițiilor în municipiul Caracal și susținerea investitorilor; Măsura 1.5.3. Susținerea cercetării-dezvoltării și inovării în companii.

În cadrul SDD au fost identificate ca surse potențiale de finanțare: Programul Operațional Regional 2021-2027, PNRR, Bugetul local, Fonduri private, Programul național Casa Verde, Parteneriate public-privat, PO Sanatate, Programe guvernamentale, Alte surse de finanțare, PODD, POCIDIF, POCU, etc.

Având în vedere necesarul de dotări la nivel de cartier și proximitatea arterei Str Dragoș Voda, se pot propune spre realizare echipamente publice / de interes public din domeniul *administrativ* (filiala primăriei), domeniul *învățământului* (grădiniță, școală, afterschool, licee/scoli profesionale etc), din domeniul *culturii* (biblioteci- filiale, cluburi pentru copii/tineri/vârșnici), din domeniul *sănătății și protecției sociale* (dispensare medicale, creșă, cantine sociale și alte facilități pentru grupuri vulnerabile), *lăcașuri de cult*, precum și *spații verzi* și *echipamente pentru petrecerea timpului liber* – grădini de cartier, amenajări pentru întreținerea condiției fizice, locuri de joacă, spații verzi de cvartal. Se pot realiza de asemenea hala/piata agroalimentară, sedii de asociații/fundații/ organizații neguvernamentale/ culte/ agenții, centre de cercetare etc.

Potrivit prevederilor PUG- RLU aprobat, constituie **echipamente publice și echipamente de interes public**:

- **ECHIPAMENTE PUBLICE** = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

- **ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC** = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public

Amplasamentul care generează PUZ, constituit din **imobil cu nr cad 58371 cu suprafață de 4532mp**, situat în Caracal, jud Olt, str Dragoș Voda nr 2A-1, este domeniu public al UAT Municipiul Caracal și are ca vecinătăți: la nord imobile nr cad 60721 și 60722, precum și nr cad 58372; la sud și vest imobil nr cad 58372; la est proprietăți private situate în str. Primăverii. Terenul are o formă atipică prin neregularitatea perimetrului incintei, fiind necesare reglementări detaliate privind datele și indicii urbanistici, cu respectarea cerințelor specifice funcțiilor.

Prin HCL nr 72/2021 a fost aprobată documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, inițiată de domnul Sandu Petre. Potrivit reglementărilor aprobate, imobil cu nr cad 58371 este încadrat în subzona IS 6-1 - subzona construcțiilor pentru sanatare (subzona IS6 stabilită prin PUG-RLU aprobat, cu modificări punctuale ale reglementărilor privind distanțe minime față de limitele terenului). Pentru realizarea de investiții de interes general - pentru locuire și servicii compatibile, echipamente publice /de interes public, sunt necesare reglementări noi privind funcțiunea zonei.

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

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

Cerinte in elaborarea PUZ

Prin PUZ se vor stabili acțiunile necesare și prioritățile în vederea realizării investițiilor publice.

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.*” Se propune **delimitarea zonei PUZ /de studiu** cu includerea imobilelor învecinate.

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.

In stabilirea reglementarilor PUZ se vor avea in vedere prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, Anexa 2, pct 2.2 Condiții de amplasare in cadrul terenului, prin care sunt stabilite cerințe specifice construcțiilor cu funcțiuni culturale, de învățământ, sănătate, etc., - criteriu in stabilirea procentului maxim de ocupare a terenurilor.

Cu respectarea prevederilor art 20 din Normele metodologice aprobate prin Ordin 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;
- echiparea tehnico-edilitară;
- studiu de insorire (pentru functiuni protejate, dupa caz);

Pentru valorificarea terenului si dezvoltarea integrata a zonei de insertie, se recomanda elaborarea unor studii suplimentare pentru fundamentarea propunerilor PUZ:

- **studiu de insertie arhitectural-urbanistica**, cu elaborarea unor alternative pentru diferite functiuni, care sa fundamenteze reglementarile PUZ privind cerinte minimale (distante fata de limitele terenului, asigurare circulatii si accesuri, dotari necesare si spatii verzi), cu stabilirea edificabilului pentru varianta defavorabila, cu reglementarea unor circulatii/accesuri integrate in ansamblul urban, si detalierea relatiilor de vecinatate. Reglementarile privind stabilirea indicatorilor maximali (POT, CUT) vor asigura respectarea cerintelor normate, specifice diferitelor utilizari functionale.

- **studiu consultativ privind optiuni ale populatiei** - studiu de fundamentare cu caracter consultativ, pentru evidentierea unor optiuni legate de dezvoltarea urbanistica a zonei studiate si dotari functionale considerate necesare (studiu elaborat în baza sondajelor și anchetelor socio-urbanistice efectuate în rândurile populației, specialiștilor și instituțiilor).

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.

Conform 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 cu modificările si completările ulterioare, 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 amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobate, conform legii.

Informarea si consultarea publicului in etapele PUZ - 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, 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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general”

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
„Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – Valorificare teren prin investiții de interes general ”

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 „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – valorificare teren prin investiții de interes general ”, generată de imobil cu nr cadastral 58371.

Obiectivul principal al PUZ-RLU îl constituie reglementarea condițiilor de construire și amenajare, în vederea valorificării terenului prin investiții privind creșterea atractivității și accesibilității cartierului, cu stabilirea utilizărilor posibile – locuire și servicii compatibile, echipamente publice /de interes public compatibile, cu asigurarea accesurilor, dotărilor și utilităților la nivelul incintei cu nr cad 58371 - domeniu public al Municipiului Caracal, în strada Dragoș Voda nr 2A-1, în prezent fără utilizare.

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 Dragoș Voda 2A”, cuprins la poziția 55, 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;

Obiective de investiții privind realizarea de construcții și amenajări pentru locuire și servicii compatibile, echipamente publice și de interes public se înscriu în obiectivele strategice și proiectele majore ale UAT Municipiul Caracal stabilite prin Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Caracal 2021-2027. Prin SDD, RIORITATEA 1: Municipiul Caracal- un oraș atractiv și accesibil pentru investitori, locuitori și turiști.

Amplasamentul care generează PUZ, constituit din imobil cu nr cad 58371 cu suprafață de 4532mp, situat în Caracal, jud Olt, str Dragoș Voda nr 2A-1, este domeniu public al UAT Municipiul Caracal, cu categorie de folosință curți construcții, cf. extras de Carte Funciară nr. 58371 Caracal; terenul are o formă atipică și are ca vecinătăți: la nord imobile nr cad 60721 și 60722, precum și nr cad 58372; la sud și vest imobil nr cad 58372; la est proprietăți private situate în str. Primăverii;

Imobilul situat în str Dragoș Voda nr 2A-1 se situează în intravilanul municipiului Caracal, la limita de sud-est a cartierului Horea, Cloșca și Crișan, și se situează în subzona IS 6 - subzona construcțiilor pentru sanătate, conform reglementărilor PUG-RLU aprobat.

Prin HCL nr 72/2021 a fost aprobată documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Hypermarket, galerie comercială și anexe conexe, str. Dragoș Vodă nr. 2D și nr. 2E, municipiul Caracal, județul Olt”, inițiată de domnul Sandu Petre. Potrivit reglementărilor aprobate, imobil cu nr cad 58371 este încadrat în subzona IS 6-1 - subzona construcțiilor pentru sanătate (IS6 cu modificări punctuale ale reglementărilor privind distanțe minime față de limitele terenului). Realizarea de investiții de interes general privind creșterea atractivității și accesibilității cartierului implică modificarea regimului economic – funcțiunea zonei.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, prin forma atipică a terenului, și prevederile PUG și RLU pentru teritoriul care generează PUZ, precum și natura investițiilor privind funcțiuni publice/de interes public, prin certificatul de urbanism se impune elaborarea unei documentații Plan urbanistic zonal (PUZ) și 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 și completările ulterioare, care să reglementeze inserția optimă a construcțiilor și amenajărilor pentru funcțiuni de locuire și de interes general.

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

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

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

Având în vedere, pe de o parte, concluziile analizei privind oportunitatea și obligativitatea elaborării PUZ - rezultată din cerințele legislației aplicabile, pentru realizarea eficientă a obiectivelor de investiții publice dificil de construit pe amplasamente cu forma atipică/neregulată, precum și concluziile privind încadrarea caracteristicilor obiectivului PUZ (utilizări funcționale) în prevederile planului urbanistic general al municipiului Caracal, s-a inițiat demersul elaborării documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia pentru „Str. Dragoș Voda nr 2A-1 – valorificare teren prin investiții de interes general”.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Întocmit / Compartiment

Documentații de urbanism, publicitate strădală

ISSABELA GIORGIANA BOTEZATU-NEAGU