

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției "Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință" pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr. 9, municipiul Caracal, jud. Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 65636/20.06.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 65638/20.06.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 69615/ 01.11.2023 și în etapa elaborării propunerilor nr. 33078/26.02.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
 - Avizul arhitectului șef nr. 4/08.05.2025;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, 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 Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției "Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință" pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt, beneficiar dl Vizante Toma conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 2. Dl Vizante Toma, în calitate de inițiator al documentației de urbanism de Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință” pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. 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 Vizante Toma.



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 :
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.

- BENEFICIAR : VIZANTE TOMA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 273
- DATA ELABORARII : 2023/24

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului Vizante Toma, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 20.000,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 500,00 mp situat in partea central perimetral de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu si este in proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – fara numar cadastral; intre edificabilul nou propus si locuinta existenta pe teren sunt minim 11.37m.
- La SUD – Drum acces - Str. Ion Heliade Radulescu – (11,35m deschidere); cea mai apropiata locuinta se afla la distanta de 11.66m
- La VEST – CF 55510; locuinta vecina amplasata pe limita de proprietate, a se observa in ridicarea topografica.
- La EST - Proprietate privata – fara numar cadastral, constructie la distanta de 7,52m, constructie fosta locuinta, acum parasita.

Terenul, în suprafață totală de 500,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 2045, din 17.03.2004 si are categoria de folosinta curs constructii, terenul este intravilan. Pe teren exista o constructie cu functie de locuinta cu o suprafata de 86,00mp, cu acte, locuinta edificata in 2013, regim de inaltime parter. Prin prezenta documentatie se doreste constructia altui corp de cladire, amplasat la strada (pe locul unei vechi constructii care a fost desfiintata, fapt pentru care a si rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu locuirea.

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă. După cum se poate observa în planșa U.05 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – PLAN DE SITUAȚIE – parcela se află la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se află zonele Li1a și M1a (în partea de Sud), în partea de Est se află zona IS2. Astfel, în urma analizei situației existente se evidențiază caracterul mixt al zonei și anume combinarea locuințelor cu servicii.

Terenul care a generat PUZ se află în ZONA DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, deoarece se află pe aceeași insulă urbanistică (țesut urban delimitat de străzile: Ion Heliade Radulescu, General Gheorghe Margheru, Calea București și Iancu Jianu) cu o casă declarată monument istoric. Astfel, pe aceeași insulă urbanistică la periferia nordică se află Casa declarată monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, la adresa str. Calea București nr.16, casa edificată în 1894. Între limita de proprietate sudică cea mai apropiată de parcela beneficiarului și limita nordică a acestuia pe cea mai scurtă linie este o distanță de 24,00m iar distanța între extrimitatea nordică cea mai apropiată de casa-monument și construcția monument propriu-zisă sunt 46.66,00 m.



Img. Casa Monument, str. Calea București nr. 16



Img. Insula urbanistica, vedere google earth

Avand in vedere ca parcela pe care se va face investitia si casa monument nu au deschidere catre aceeasi strada si nu se afla in proximitate imediata, consideram ca investitia nu influenteaza monumentul istoric.

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 ZC5-1 - SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.

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 servicii din testul variat din care face parte.

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

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 **ZC5-1 - SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR**.
- 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:

Date privind evoluția zonei

Zona centrală a orașului Caracal a cunoscut o evoluție semnificativă de-a lungul decadelor, fiind un punct focal al dezvoltării urbane. În trecut, aceasta reprezenta centrul comercial și administrativ al localității, cu străzi înguste și clădiri tradiționale, multe dintre ele datând din perioadele interbelică și postbelică. În ultimele decenii, zona centrală a fost supusă unui proces continuu de modernizare și reabilitare, ce include asfaltarea drumurilor, extinderea rețelelor de utilități și renovarea unor clădiri istorice. În paralel, s-au dezvoltat spații comerciale și infrastructura publică, iar creșterea numărului de locuințe a transformat orașul într-un punct atractiv pentru rezidenți și investitori. Aceste schimbări reflectă un echilibru între păstrarea caracterului istoric al zonei centrale și nevoia de adaptare la cerințele unui oraș modern în expansiune.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului este amplasată în partea de sud a intravilanului orașului Caracal, evoluția acesteia fiind strâns legată de dezvoltarea orașului în ansamblu. În urmă cu mii de ani, această regiune era deja locuită, iar așezarea se situa pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

Trecerea de la o așezare rurală la un târg s-a realizat treptat, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în sudul țării, pe măsură ce drumurile comerciale care traversau Transilvania și se îndreptau spre Dunăre sau spre Craiova și București capătau o importanță tot mai mare. Caracalul a evoluat astfel dintr-o localitate de tranzit într-un centru comercial, devenind treptat un oraș important în regiune.

În timp, Caracal a devenit orașul-capitală al fostului județ Romanați, iar în 24 noiembrie 1994 a fost declarat municipiu, semn al unei noi etape de dezvoltare axată pe extinderea și diversificarea serviciilor. Acest statut a marcat o schimbare semnificativă în plan urbanistic și economic, orașul beneficiind de investiții în infrastructură și servicii publice.

Un factor important în dezvoltarea orașului este poziția sa strategică, situat la intersecția unor rute comerciale de mare importanță. Caracalul se află în jumătatea sudică a județului Olt, la doar 40 km de Slatina și Corabia și la 37 km de Balș, iar distanța față de Craiova, cel mai mare oraș din regiune, este de doar 54 km. Această apropiere de localitățile importante din zonă a contribuit semnificativ la consolidarea rolului său ca centru economic și administrativ regional.

Potential de dezvoltare

Având în vedere globalizarea și dezvoltarea continuă a organismului orașului, investiția beneficiarului va veni cu o ofertă de servicii care vor contribui la dezvoltarea economică a orașului, suplینirea cu servicii, crearea de locuri de muncă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, nr. cad. 51680, cu o suprafață de 500,00 mp.

Zona studiată este în relație directă cu zona centrală fiind poziționată în periferia de sud a 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 Romanașilor, 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 pajști 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 pârauri 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 cliimei 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.

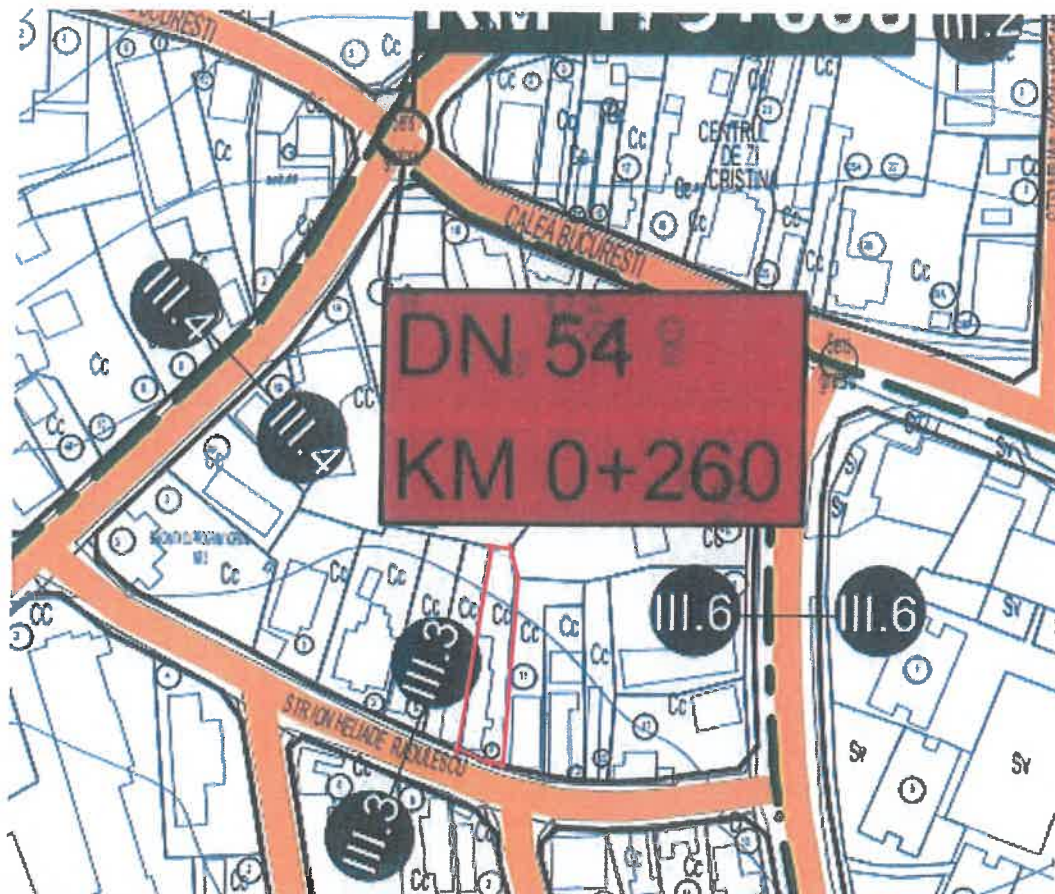
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele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

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

- Strada Ion Heliade Radulescu, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada General Gheorghe Magheru, (cat III.6) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 16.00m.
- Strada Calea Bucuresti, (cat III.7) la Nord fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 28.00m.
- Strada Iancu Jianu (cat III.4) la Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.



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

- **Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere, feroviare, navale și aeriene în zona Caracal**

Circulația rutieră și feroviară în zona Caracal se desfășoară într-un cadru destul de eficient, însă există câteva aspecte ce pot fi îmbunătățite pentru a crește fluiditatea traficului. Strada I.H. Radulescu, care este o arteră importantă și cu sens unic, este bine structurată pentru a asigura un flux constant de trafic. Totuși, problema parcării ilegale pe marginea drumului provoacă blocaje temporare, care pot afecta ritmul circulației. În rest, rețeaua de drumuri din oraș, împreună cu legăturile feroviare, susțin eficient transportul în Caracal, iar stațiile feroviare sunt accesibile și contribuie la conectarea orașului cu alte localități importante din județ. De asemenea, conexiunile între transportul rutier și feroviar sunt destul de bine puse la punct, ceea ce facilitează mobilitatea între diferitele zone ale orașului.

- **Capacități de transport, fluenta circulației și necesitatea de modernizare**

În ceea ce privește capacitatea de transport, zona Caracal beneficiază de o infrastructură rutieră solidă, dar care ar putea fi și mai eficientă dacă s-ar elimina parcările ilegale pe marginea străzilor principale, în special pe strada I.H. Radulescu. Acest lucru ar contribui semnificativ la creșterea fluidității circulației, având în vedere că traficul este deja bine reglementat, iar sensul unic al acestei străzi permite o circulație rapidă. În plus, orașul are un sistem de transport public care, deși funcțional, ar putea beneficia de linii suplimentare și de modernizarea traseelor

existente pentru a satisface mai bine cerințele de mobilitate ale locuitorilor. Un alt aspect important ar fi îmbunătățirea intersecțiilor și modernizarea drumurilor secundare, care să sprijine și mai mult circulația și să reducă orice posibile întârzieri. Crearea unor noi trasee pentru transportul în comun și îmbunătățirea accesibilității stațiilor de autobuz și tren ar reprezenta o oportunitate excelentă pentru creșterea eficienței și confortului deplasărilor în Caracal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată din intravilanul orașului Caracal este predominant rezidențială, cu construcții destinate locuirii individuale și servicii. Pe parcela în cauză există o locuință cu regim de înălțime parter, având o suprafață de 86 m². Pe parcelele vecine se regăsesc construcții cu regim variabil de înălțime, ce includ locuințe și funcțiuni comerciale sau de servicii. Aceasta caracteristică mixtă permite o integrare eficientă a spațiilor rezidențiale și comerciale, susținând o viață urbană dinamică, dar totodată favorizează o interacțiune constantă între locuitori și comercianți. Zona beneficiază de o diversitate funcțională, ceea ce contribuie la atractivitatea acesteia pentru locuit și pentru activități economice de mică și medie amploare.

• Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile din zona studiată sunt bine corelate între ele, având un echilibru între locuințele individuale și spațiile destinate serviciilor și comerțului. Aceste relații favorizează accesul ușor la servicii de proximitate, îmbunătățind calitatea vieții pentru locuitori. Construcțiile mixte permit locuitorilor să aibă la îndemână diverse facilități comerciale, fără a fi nevoie de deplasări lungi sau costisitoare. De asemenea, apropierea față de arterele principale, cum ar fi Calea București, contribuie la integrarea zonei într-un cadru urban mai larg, asigurând conexiuni rapide cu alte părți ale orașului.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată este relativ bine ocupată cu fond construit, având un mix de construcții rezidențiale și comerciale de mică și medie amploare. Parcelelor le sunt atribuite funcțiuni diverse, ceea ce duce la un grad mediu de ocupare a terenului, lăsând loc pentru posibile dezvoltări ulterioare. Deși există construcții pe majoritatea parcelelor, există și spații neutilizate sau subutilizate, care ar putea susține extinderea zonei și diversificarea funcțiunilor, în special în contextul creșterii cerințelor pentru locuințe și servicii.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zona studiată prezintă un amestec de construcții tradiționale și moderne, cu o mare parte dintre clădiri finisate la exterior cu materiale clasice, cum ar fi tencuieli pe bază de var și nisip. Aceste clădiri au învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată, iar tâmplăria este realizată din PVC cu geam termopan sau din lemn. Aceste caracteristici reflectă un standard calitativ moderat, care, deși funcțional, poate beneficia de îmbunătățiri în ceea ce privește eficiența energetică și estetică. În plus, necesitatea renovării sau modernizării unor clădiri ar putea spori atractivitatea zonei și confortul locatarilor.

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

Zona studiată beneficiază de o asigurare decentă cu servicii, având în apropiere acces la magazine, școli, unități de sănătate și alte facilități necesare unui trai urban. Datorită funcțiunii mixte, locuitorii pot accesa ușor servicii de bază, fără a fi nevoiți să călătorească distanțe mari. De asemenea, interacțiunea cu zonele vecine, care pot include alte spații rezidențiale sau comerciale, contribuie la completarea și diversificarea ofertei de servicii disponibile. Această integrare funcțională între zone asigură o acoperire bună a necesităților locuitorilor.

• Asigurarea cu spații verzi

În prezent, zona studiată nu beneficiază de plantații de protecție sau spații verzi semnificative. Lipsa unor zone verzi amenajate este o provocare pentru calitatea vieții din această parte a orașului, mai ales în contextul unei urbanizări rapide. Crearea și dezvoltarea de noi spații verzi ar contribui semnificativ la îmbunătățirea esteticii și calității aerului, precum și la furnizarea unor locuri de recreere pentru locuitori. Acestea ar putea fi integrate în cadrul unor noi dezvoltări urbane sau în zonele neutilizate ale terenului, în scopul de a încuraja o viață urbană mai echilibrată.

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

Zona studiată se află într-o regiune cu risc moderat de inundații, datorită proximității față de râul Olt, dar nu există evidențe clare de pericole imediate. De asemenea, terenul este stabil, iar riscurile geotehnice sunt scăzute, având în vedere structura geologică a zonei. Totuși, având în vedere că zona se află într-o regiune de protecție pentru monumente istorice, orice dezvoltare viitoare ar trebui să fie atent planificată pentru a preveni eventuale daune la patrimoniul istoric sau riscuri legate de conservarea acestuia.

- **Principalele disfuncționalități**

Una dintre principalele disfuncționalități ale zonei este legată de infrastructura rutieră, unde parcare ilegală pe marginea străzii I.H. Radulescu poate cauza blocaje și scăderea fluidității circulației. De asemenea, unele dintre clădirile existente ar putea beneficia de renovări și modernizări pentru a îmbunătăți atât confortul locuitorilor, cât și eficiența energetică. În plus, lipsa unor spații verzi adecvate este o altă problemă importantă, iar integrarea unor zone verzi ar contribui la o calitate a vieții mai bună. Aceste disfuncționalități sunt oportunități de dezvoltare pentru viitor, în scopul creșterii calității vieții urbane în zona Caracal.

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, la limita parcelei și anume pe stada Ion Heliade Radulescu.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

- **Echipare edilitară în zona studiată**

Zona studiată beneficiază de infrastructură edilitară adecvată pentru dezvoltarea propusă, fiind bine conectată la rețelele de utilități publice. În apropiere de terenul studiat se află rețele de distribuție a apei potabile, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Rețeaua de apă și canalizare, gestionată de SC Compania de Apă Olt SA, este deja instalată pe strada I.H. Radulescu, iar investitorul va trebui să obțină avizul de amplasament pentru racordarea la aceste rețele în etapele ulterioare. În ceea ce privește energia electrică, rețeaua de distribuție este situată în proximitate și poate fi utilizată pentru bransarea noii construcții, în conformitate cu reglementările legale în vigoare. Racordul la rețeaua de gaze naturale este posibil și va fi realizat prin intermediul rețelei de distribuție deja existente pe strada I.H. Radulescu. De asemenea, rețelele de telecomunicații sunt disponibile pentru racordarea la servicii de internet și telefonie, ceea ce asigură un nivel ridicat de conectivitate pentru viitorii utilizatori ai zonei.

- **Disfuncționalități și priorități**

Deși în urma vizitei la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ nu au fost identificate disfuncționalități majore în ceea ce privește infrastructura edilitară, există câteva aspecte care necesită atenție. În primul rând, se recomandă un control riguros asupra respectării condițiilor de protecție a rețelelor existente, în special în cadrul proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată din județul Olt” (POIM), care include lucrări de extindere și reabilitare a rețelelor de apă și canalizare. Este esențial ca orice lucrare ulterioară să nu interfereze cu aceste proiecte deja în implementare. În plus, va fi necesar ca investițiile propuse să țină cont de legislația în vigoare și de cerințele stabilite de autoritățile competente, pentru a preveni orice riscuri legate de protecția rețelelor și a instalațiilor de utilități publice.

Principalele priorități pentru perioada următoare sunt obținerea avizelor de amplasament pentru racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale și respectarea normativelor de protecție față de instalațiile existente. De asemenea, un alt obiectiv important va fi coordonarea lucrărilor cu proiectele regionale de reabilitare a infrastructurii edilitare, pentru a asigura un flux coerent al investițiilor și a preveni conflictele sau întreruperile în furnizarea serviciilor publice.

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

Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice, însă este important de menționat că parcela nu se află în imediata vecinătate a unei construcții declarate monument istoric. Cea mai apropiată clădire de acest tip este Casa declarată monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, situată pe Str. Calea Bucureștii nr. 16. Aceasta se află pe partea opusă a parcelei studiate, iar distanța dintre limita sudică a proprietății și limita nordică a monumentului este de aproximativ 24,00 m, iar față de construcția propriu-zisă, distanța este de aproximativ 46,66 m.

Având în vedere că proiectul propune alipirea la calcan a construcției și o înălțime maximă de P+1, se poate considera că investiția va avea un impact favorabil asupra zonei construite, respectând reglementările de protecție a patrimoniului. Dimensiunile și amplasamentul propus pentru noua construcție vor contribui la integrarea armonioasă a acesteia în contextul urban existent, fără a afecta negativ valorile de patrimoniu ale zonei.

Prin Planul Urbanistic General (PUG), s-a impus protejarea valorilor urbanistice, arhitecturale și memoriale ale zonei istorice centrale, inclusiv prin protecția zonală și prin instituirea unei Zone Construite Protejate (ZCP). Zonele de protecție pentru monumentele istorice sunt delimitate astfel încât să asigure conservarea acestora, iar în acest caz, propunerea de investiție respectă aceste reglementări, având în vedere distanțele suficiente față de monumentul istoric aflat pe partea opusă a parcelei.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona este una urbanizată, fără a prezenta în mod direct un potențial balnear semnificativ. Totuși, datorită poziționării sale și a tradiției istorice a municipiului Caracal, care include parcuri și monumente istorice, aceasta are un potențial turistic moderat. Propunerea de dezvoltare urbanistică a terenului va contribui la valorizarea estetică și funcțională a zonei, iar integrarea unui obiect arhitectural adecvat va sprijini atragerea vizitatorilor, fără a afecta negativ patrimoniul istoric sau peisajul urban existent.

Concluzii

În ansamblu, zona nu prezintă riscuri majore din punct de vedere al mediului sau al factorilor antropici. Investiția propusă se va integra armonios în contextul urbanistic existent, având un impact minim asupra mediului și contribuind la revitalizarea unei zone protejate din punct de vedere istoric. Propunerile urbanistice vor respecta toate reglementările și legislația în vigoare, asigurându-se că dezvoltarea zonei se face într-un mod sustenabil și responsabil față de patrimoniul local.

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 P.U.Z. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – „ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA”. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat s-a realizat o ridicare topografică. Aceasta ajută 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

Amplazamentul studiat, situat în Municipiul Caracal, Str. I.H. Radulescu nr 9, 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) pe Str. Ion Heliade Rădulescu nr. 9, Municipiul Caracal. 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 Ion Heliade Rădulescu, Strada General Gheorghe Magheru, Strada Calea București și Strada Iancu Jianu, sunt pavate cu beton asfaltic și oferă un trafic destul de fluid în condiții normale, problema parcurii neregulamentare pe carosabil, în special pe Strada Ion Heliade Rădulescu, 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 parcurii 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

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, parcellar, regulile de amplasare în parcelă, valorile arhitecturale - se desprinde concluzia conform căreia construirea investiției propuse prin PUZ poate influența pozitiv țesutul 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

intervenițiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă. Se va studia morfologia construcției propuse în etapa următoare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

Terenul care a generat PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2

Terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Ion Heliade Radulescu în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m conține 1 bandă pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), câte 1.5 m spațiu verde pe ambele sensuri și câte 1.50m pietonal pe ambele sensuri.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediată vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

Se poate aprecia că accesul la investiție 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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:
Pentru terenul care a generat PUZ:

ZC5 -1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR
Funcțiune – locuinta individuala si servicii

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA
Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiată, parcelele care aparțin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.

Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-1 - (pentru terenul nr cad. 51680) este:

- Steren = 500,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 225,00 mp
- Sdesfasurata propusa= 600,00 mp
- S minima spatii verzi = 25%
- POT max propus = 45%
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se mentine 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, conform plansei U06 – CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE pentru zona ZC5 - 1 - sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 2.00m - maxim 5.00m

- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 25m de la aliniamentul cladirii propuse.

-retragerea fata de limitele laterale - se realizeaza alipirea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest, fata de limita de est se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m, in cazul incintelor la care datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor, distanta fata de una dintre laturi se va mari la 3,80m, nu este obligatorie alipirea la calcan.

-retragerea fata de limita posterioara - pentru noile constructii de pe teren, care se vor autoriza in baza prezentului PUZ - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta 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 imprejmuirile 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.

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 protective (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin extinderi de retele din strazile principale prin retele subterane. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic DTAC.

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusă prin P.U.Z. în partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

În zona se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Suprafața totală a zonei analizate este de 20.000,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 500,00mp

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

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

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor fără a deranja și chiar de a echilibra și de a omogeniza nucleul 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 ce va reprezenta locuința individuală cât și bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul - **terenul, în suprafață totală de 500,00 mp are categoria de folosință curs construcții, terenul este intravilan. Pe teren există o construcție cu funcție de locuință cu o suprafață de 86,00mp, cu acte, locuința edificată în 2013, regim de înălțime parter. Prin prezenta documentație se dorește construcția altui corp de clădire, amplasat la strada aliniat cu vecinul din vest (pe locul unei vechi construcții care a fost desființată, fapt pentru care a și rezultat calcanul vecinului din vest).**

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, 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 locuirea.

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 propus 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.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii in zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul 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 interventie, reglementări și restrictii 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

Investitia propusa nu se încadreaza in tipul obiectivelor Seveso și 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. 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 constructii ce se vor realiza in zona ZC5 – 1 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C. Pe suprafata terenului studiat și implicat a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: zone cu risc de inundatii, alunecari de teren, linii de inalta sau medie tensiune, statii peco 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-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 500,00 mp situat la adresa str. Ion Heliade Radulescu nr 9, este in proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- BENEFICIAR : VIZANTE TOMA
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 273
- DATA ELABORARII : 2023/24

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

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 **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 20.000,00 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 20.000,00 mp, terenul care a generat PUZ are 500 mp, conf. Avizului de oportunitate nr. 2/ 19.02.2024 emis de PMC.

Terenul, în suprafață totală de 500,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 2045, din 17.03.2004 si are categoria de folosinta curs constructii, terenul este intravilan. Pe teren exista o constructie cu functie de locuinta cu o suprafata de 86,00mp, cu acte, locuinta edificata in 2013, regim de inaltime parter. Prin prezenta documentatie se doreste constructia altui corp de cladire, amplasat la strada (pe locul unei vechi constructii care a fost desfiintata, fapt pentru care a si rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi una mixta, la alegerea beneficiarului se va propune un spatiu destinat serviciilor cu posibilitate de a gazdui si locuinta la etaj, detalierea funcțiilor se va face in etapa de autorizare de construire, 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 locuirea.

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 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 înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și a 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 normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din terenul ce a generat PUZ-ul de față cu o suprafață de 500,00 mp. Terenul care a generat PUZ, se află în intravilanul UAT Caracal și prin această documentație se propune:

Prin prezenta documentație se dorește construcția altui corp de clădire, amplasat la strada (pe locul unei vechi construcții care a fost desființată, fapt pentru care a și rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, 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 locuirea.

Terenul studiat se afla in zona functionala ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA. Necesara de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa. Dupa cum se poate observa in plansa U.05 – SITUATIE EXISTENTA – PLAN DE SITUATIE – parcela se afla la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se afla zonele Li1a si M1a (in partea de Sud), in partea de Est se afla zona IS2. Astfel, in urma analizei situatiei existente se evidentiaza caracterul mixt al zonei si anume combinarea locuintelor cu servicii.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat in plansa Reglementri urbanistice - zonificare functionala.

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

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentatiei „PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" aflat in intravilanul Municipiului Caracal, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările si completările ulterioare.

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

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substante periculoase.

4.4. Procesul de colectare si evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația in vigoare

4.5. Se propune reciclarea deseurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța constructiilor 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 constructiilor între ele sau față de alte limite naturale sau conventionale, si care se vor respecta, pentru crearea conditiilor obligatorii de confort, dar si de interventie in cazuri de seisme sau incendii.

6.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spatiilor pentru locuit, servicii si comerciale, publice, complexelor si bazelor sportive.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcatie între terenul aparținând domeniului public si 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. "Articolul 6(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii".
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al Mun. Caracal.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al Mun. Caracal. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
- Regula calcanului
 - Regimul de construire Condițiile de cod civil Condițiile de însorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale.

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto și accese pietonale

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesul pietonale dintr-un drum public; Accesul pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport și distribuția necesare funcției.

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

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată 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 constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau demembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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

10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri, 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. Unitati si subunitati functionale

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 500,00 mp situat în partea centrală perimetrală de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu și este în proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privată – fara număr cadastral; între edificabilul nou propus și locuința existentă pe teren sunt minim 11.37m.
- La SUD – Drum acces - Str. Ion Heliade Radulescu – (11,35m deschidere); cea mai apropiată locuință se află la distanța de 11.66m
- La VEST – CF 55510; locuința vecină amplasată pe limita de proprietate, a se observa în ridicarea topografică.
- La EST - Proprietate privată – fara număr cadastral, construcție la distanța de 7,52m, construcție fostă locuință, acum parasită.

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă. După cum se poate observa în planșa SITUAȚIE EXISTENTĂ – PLAN DE SITUAȚIE – parcela se află la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se află zonele Li1a și M1a (în partea de Sud), în partea de Est se află zona IS2. Astfel, în urma analizei situației existente se evidențiază caracterul mixt al zonei și anume combinarea locuințelor cu servicii.

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusa:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.: nr.cf. 51680/ UAT Caracal, in suprafata de 500,00 mp

- **ZC5-1 - Zona centrala perimetrala** (derivata din ZC5 cu modificari privind retrageri fata de limitele terenului si indicatori urbanistici POT, CUT)

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;

Partea IV – Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

Generalitati. Caracterul zonei

Terenul studiat, cu o suprafată totală de 500,00 mp, este situat într-o zonă intravilană și face parte din categoria de folosință „curs construcții”, conform Contractului de Vânzare-Cumpărare nr. 2045 din 17.03.2004. Pe teren se află o construcție cu funcție de locuință, edificată în anul 2013, cu o suprafată de 86,00 mp și regim de înălțime de parter. Prin această documentație se propune construirea unui nou corp de clădire, amplasat pe locul unei vechi construcții demolate, care a generat și formarea calcanului vecinului din vest. Funcțiunea corpului de clădire propus va fi una mixtă, incluzând posibilitatea unui spațiu destinat serviciilor și a unei locuințe la etaj, detaliile exacte urmând a fi stabilite în etapa de autorizare a construcției. Funcțiunile propuse vor respecta reglementările stabilite în subzona funcțională ZC5 și vor fi compatibile cu utilizarea rezidențială a zonei.

Terenul se află într-o zonă funcțională mixtă, ZC5 – Zona Centrală Perimetrală, caracterizată printr-o combinație de locuințe și servicii. În apropiere, la sud, se află zonele Li1a și M1a, iar la est, zona IS2. Parcela beneficiază de o poziție favorabilă pentru investiția propusă, fiind situată la periferia zonei ZC5. De asemenea, terenul se află într-o zonă de protecție pentru monumente istorice, având în imediata vecinătate o casă declarată monument istoric, situată pe aceeași insulă urbanistică, la adresa str. Calea București nr. 16. Casa, edificată în 1894, este protejată prin reglementări specifice, iar distanțele dintre parcela beneficiarului și monumentul istoric respectă cerințele impuse de legislația în vigoare.

ZC5 -1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Pentru terenul care a generat P.U.Z. nr.cf. 51680/ UAT Caracal

ZC5-1 - Zona centrala perimetrala

Subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Funcțiunea propusa este "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA". Se propun functiuni precum: servicii comerciale si locuinta individuala.

Sectiunea I – Utilizarea functionala

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Se mențin prevederile P.U.G. și R.L.U. stabilite pentru ZC5 privind utilizările funcționale admise, admise cu condiționări și interzise. Prevederile privind ZC5-1/ZC5 se completează cu prevederile cuprinse la categoria M1a specifice funcțiilor propuse echipamente de interes public - locuire individuală incluzând spații cu alte destinații, compatibile cu locuirea (comert, servicii, birouri etc) și menținute (locuința existentă).

- se admite realizarea **ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE ȘI LOCUINȚA**
 - 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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (se mențin prevederile P.U.G. și R.L.U. stabilite pentru ZC5)

- instituții, servicii și echipamente publice;
 - 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.;
 - comert cu amanunțul; - servicii turistice; - locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comert, 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, cofetării, cafenele etc;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public)
 - spații plantate
 - locuințe individuale, locuințe colective
 - se admite desființarea construcțiilor parazitare;
 - se admite desființarea clădirilor/partilor de clădiri existente lipsite de valoare culturală, istorică sau ambientală;
 - conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală;
 - conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însorire etc); -
- sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit (produse hand-made de serie mică sau unicat);
- se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, de regulă în incinte neconstruite; în mod excepțional se pot amenaja parcaje pe domeniul public în condițiile ce se vor stabili prin PUZ
 - sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice
 - amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
 - amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

- semnalistica permisa in zona va fi stabilita prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin exceptie, pana la aprobarea PUZCP 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 inscrise 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 tollendi 30 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. 30 Non altius tollendi: servitute urbanistica ce reprezintă obligația de a nu efectua construcții peste o anumită înălțime
- > Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementari au un caracter orientativ.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE (se mențin prevederile P.U.G. si R.L.U. stabilite pentru ZC5)

Se interzic următoarele utilizări:

- 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 sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitatile care atrag un mare numar de participanti concomitent, necesitand un mare numar de locuri de parcare (vezi normele de la capitolul 2.7.1. Parcaje) decat in urma elaborarii PUZCP

Sectiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

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

- Pentru locuințe individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea - comerț, servicii, birouri, dispuse cuplat la calcan sau izolat, terenul minim este de 500 mp, cu o deschidere la stradă de minim 10,00 metri;
- Pentru celelalte categorii se vor respecta prevederile existente si aprobate pentru zona ZC5 prin PUG si RLU al Mun. Caracal.

Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-1 (categorii funcționale componente Li1a, M1a, 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 2,00 m și maxime de 5,00 m; în cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu); banda de construcție pentru construcțiile noi nu va avea o adâncime mai mare de 25 m de la alinierea clădirilor.

- Zona grădini de fațadă (între aliniament și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zonă non - edificandi - nu se pot amplasa construcții, cu excepția împrejmuirilor accesurilor și teraselor la cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

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

- **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza alipirea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest, fata de limita de est se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m, in cazul incintelor la care datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor, distanta fata de una dintre laturi se va mari la 3,80m, nu este obligatorie alipirea la calcan.
- **retragerea fata de limita posterioara** - pentru noile constructii de pe teren, care se vor autoriza in baza prezentului PUZ - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta 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 imprejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare 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.

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

Condițiile de amplasare vor respecta reglementările de protecție împotriva incendiilor și normele tehnice specific investiției. Se propune pastrarea unei distante de H/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai puțin de 3.00m.

Art. 8 - Accese și Circulații

Pentru terenul care a generat PUZ pentru subzona ZC5-1 (categorii funcționale componente Li1a, M1a, IS) se va asigura acces carosabil direct din drumul public (str. Ion Heliade Rădulescu, cat. III.3, 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 **Li1a și M1a** 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.

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.

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, $R_h = P+2$
- H_{max} coama = +15,00m
- H_{max} cornisa = +10,00m

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

Fațadele clădirilor vor fi simple și vor armoniza cu restul zonei. Nu se vor permite imitații stilistice sau utilizarea materialelor necorespunzătoare pentru finisajele exterioare.

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, iar în cazul în care rețelele publice nu sunt suficiente, se vor instala sisteme de preepurare și colectare a apelor uzate. Autorizația de construire poate fi condiționată de asigurarea echipării edilitare sau prezentarea soluțiilor individuale alese (dacă sunt necesare anumite resurse investiției sau nu este cazul). Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere conform normelor în vigoare.

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

Suprafața minimă plantată va reprezenta 25% din fiecare incintă.

Art. 14 - Împrejmuiri

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

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 45%.

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;

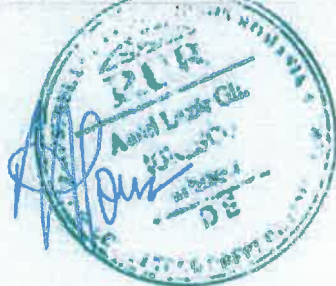
Obiective SEVESO – nu este cazul

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. 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 constructii ce se vor realiza in zona ZC5 – 1 vor ține seama de respectarea distanțelor prevazute in Normativele: 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 peco 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. **Terenul este in zona turistica a mun. Caracal, investitia nu are impact negativ asupra acesteia**

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



N

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARI I INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"

INCADRARE IN P.U.G.



Teren care a generat studiul P.U.Z. - INTRAVILAN - FUNCTIUNE PREDOMINANTA - ZONA CENTRALA - LOCUIRE, INSTITUTII, SERVICII
 Str. Ion Heliade Radulescu nr.9
 C.F. 51680

Teren liber de sarcini, categoria de folosinta: curs constructii intravilan

Apartine zonei ZC 5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA

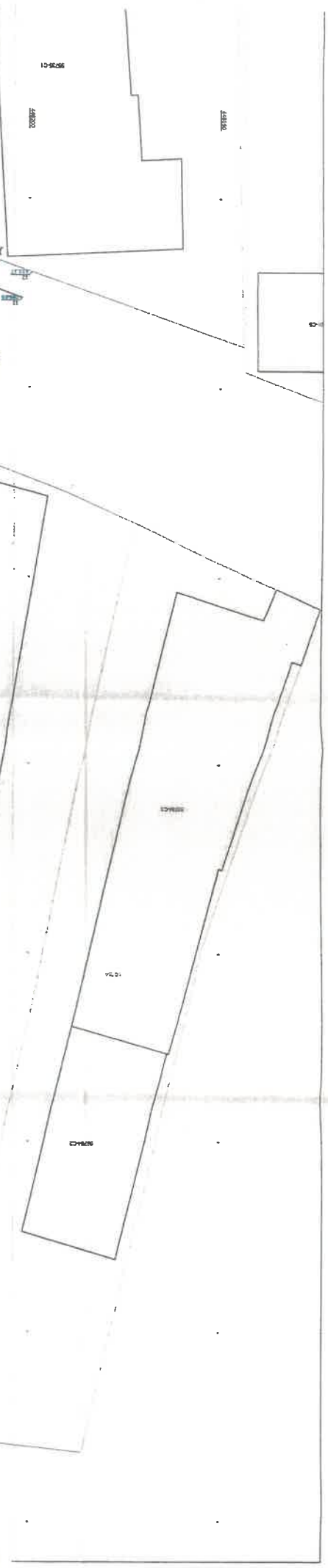
- - - Zona studiata prin P.U.Z.
- - - Parcela de a determinat studiul P.U.Z

INCADRARE IN ZONA

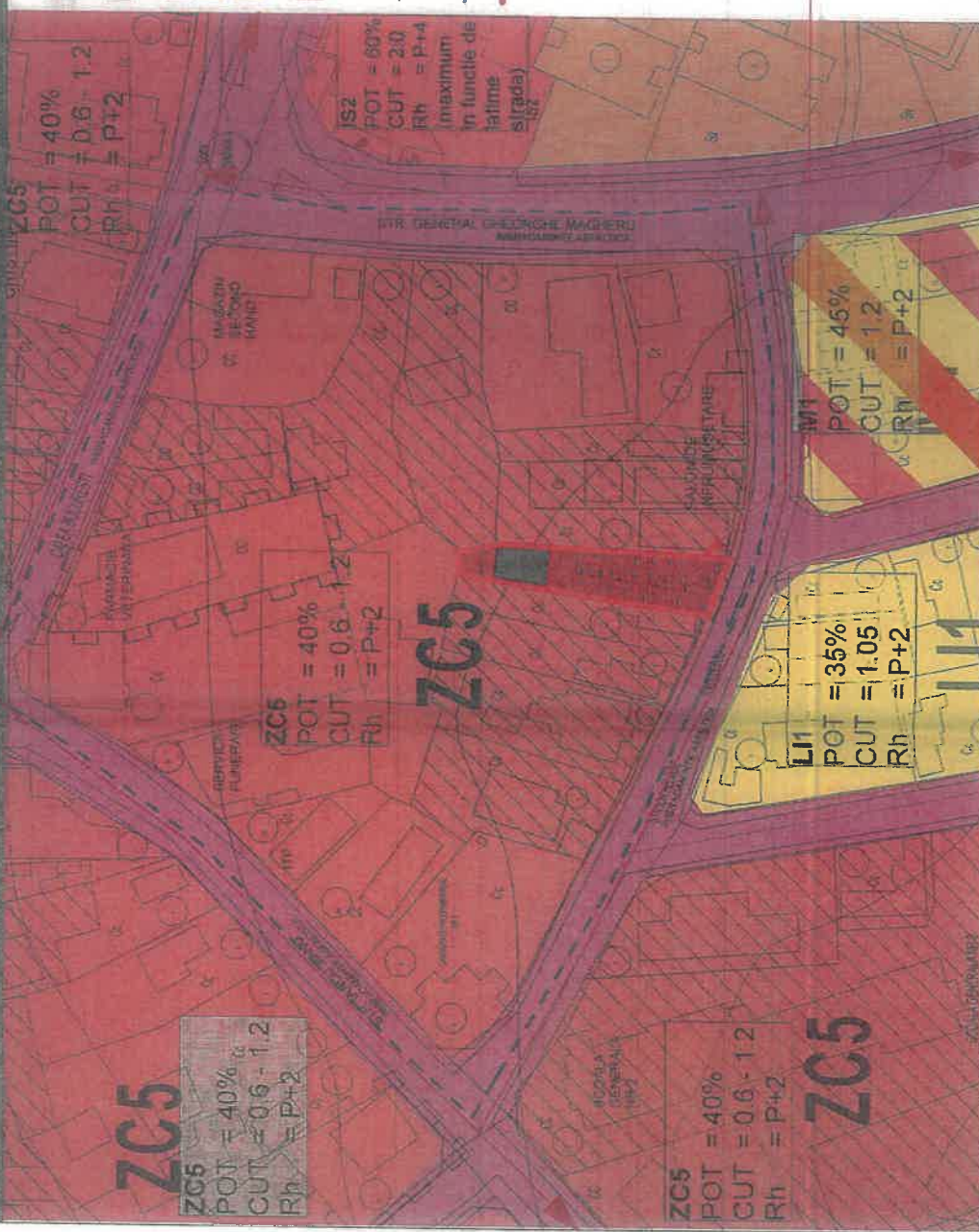


<p>S.C. ARHITECTURA CONSULTING S.R.L. J.28/07/2011 C.U.I. 26813802 str. Gheza Aurel Aldea, nr. 28 e-mail: arhitecturac@arhiteco.com Man. SLATINA, jud. OLT</p>	<p>Beneficiar:</p> <p>VIZANTE TOMA M.M. CARACAL, STR. MARULUI, NR.9, JUD. OLT</p>	<p>Proiect nr.:</p> <p>273/2023</p>
	<p>Titlu proiect</p> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARI I INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"</p> <p>M.M. CARACAL, STR. MARULUI NR.9, JUD. OLT</p>	<p>Faza:</p> <p>PUZ</p>
<p>Scara:</p> <p>1:5000</p>	<p>Nume</p> <p>ARH. IONESCU AUREL <small>ARH. STAN TRISTAN ANDREI (PROIECTANT) ARH. STAN TRISTAN ANDREI (VERIFICATOR)</small></p>	<p>Data:</p> <p>2024/2025</p>
<p>Specificatie</p> <p>SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT</p>	<p>INCADRARE IN ZONA</p>	

DESEMAT	S.L. CONSULTING	CONSULT SRL	
PROIECTAT	S.L. GEOTOP CADINS	CONSULT SRL	
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		
Specificatie	Nume	Semnatura	Data:
			2023
			Titlu planşa
			RIDICARE TOPOGRAFICA
			Planşa nr.: 0.1
			Titlu proiect
			PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE
			INVESTITIE "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC, SERVICII
			URBANISTICI (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII
			COMERCIALE SI LOCUINTA"
			MUN. CARACAL, STR. ION HELIADE RAPOULESCU NR. 9, JUDE. OLT
			Beneficiar:
			VIZANTE TOMA
			MUN. CARACAL, STR. MARULUI NR. 6, JUDE. OLT
			Proiect nr.: 273/2023
			Scara:
			1:200



**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN
VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI
LOCUINTA"**



LEGENDA

- CIRCULATII EXISTENTE CAROSABIL SI PIETONAL
- ZONA CENTRALA LOQUIRE/ INSTITUTII/ SERVICII
- ZONA COMERT/ SERVICII
- ZONA LOQUIRE INDIVIDUALA
- ZONA MIXTA - LOQUIRE/ COMERT/ SERVICII
- ZONA LOQUIRE COLECTIVA/ MEDIE/ INALTA
- MONUMENTE ISTORICE
- ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- TEREN DARE A GENERAT PUZ
- DIRECTII IMPORTANTE

Pe parcela exista o constructie supraterana, cu functia de locuinta.
Sc= Sd = 86mp
S Teren = 500mp
POT existent = 17,2%
CUT existent = 0.17

Teren care a generat studiul PUZ - INTRAVILAN - ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI: LOQUIRE, INSTITUTII, SERVICII
Str. Ion Heliade Radulescu nr.9
C.F. 51680
Teren liber de sarcini, categoria de folosinta: curs constructii Intravilan
Apartine zonei ZC 5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA



Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARHI. ONESCU AUREL <small>ARHI. STIL, STR. MARIUS BALEA, NR. 10, BLD. SUTER, MUN. SLATINA, JUDE. OLT</small>	Scara: Scara: 1:1000 Sursa:	Data: 2024/ 2025	Beneficiar: VIZANTE TOMA <small>MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 5, JUDE. OLT</small>	Proiect nr.: 273/2023
				Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" <small>MUN. CARACAL, STR. MARIUS BALEA, NR. 5, JUDE. OLT</small>	Faza: PUZ

1. Analiza Dinfunctionalitatii
 Starea drumurilor: Necesitatea adaptării profilului drumurilor la noile cerințe de trafic, pentru o infrastructură modernizată.
 Interesul și confortul: Strada este deja cu sens unic; cu toate acestea, se recomandă reglementarea parcajilor pentru a evita blocajele.
 Parcarile: Implementarea interdicției de parcare pe lateralele străzii sau limitarea parcajilor pe un singur lateral.
 Funcțiuni comerciale: Posibilitatea armonizării funcțiilor comerciale la parter și locuințe la etaj, fără a afecta negativ fluxul de trafic.
 Starea fondului construit: Imobilul propus este potrivit zonei din punct de vedere al regimului de înălțime 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. Priorități ale și Soluțiile Propuse
 Priorități pentru soluționare:
 Reglementarea parcajilor pentru a evita blocajele de trafic.
 Adaptarea profilului 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:
 Implementarea unui sistem de parcare pe un singur lateral al străzii pentru a elibera spațiul de circulație.
 Modernizarea infrastructurii pentru a sprijini dezvoltarea zonei.
 Crearea unui flux de trafic eficient prin reglementarea parcajilor auto.
 Soluționarea distorțunilor legate de profilul drumurilor pentru a spori accesibilitatea.



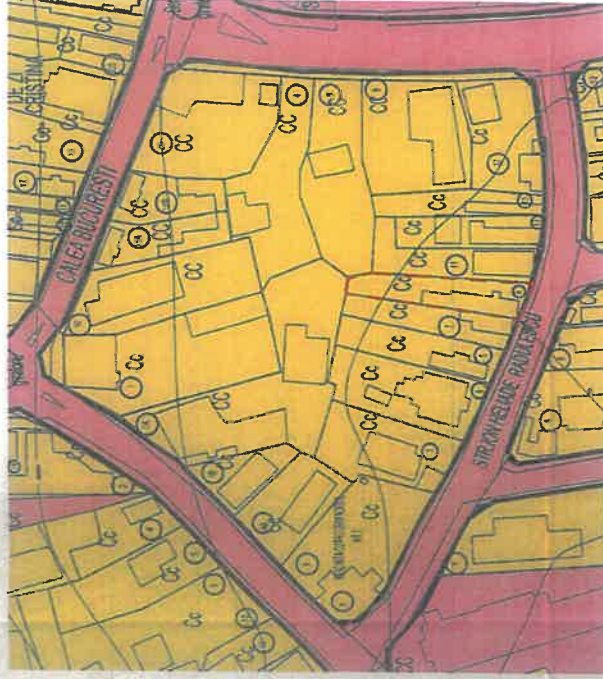
Proiect nr: 273/2023	Beneficiar: VIZANTE TOMA MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUDE. OLT		Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARI IMBESB "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" MUN. CARACAL, STR. BOGDAN DODOLIEI NR. 1, JUDE. OLT
Faza: PUZ	Scara: 1:2000	Semnatura 	Titlu planșă DOCUMENTARE FOTOGRAFICA ZONA STUDIU FUNCTIUNI EXISTENTE
Planșă nr: 1.1	Date: 2024/ 2025	ARH. IONESCU AUREL MUN. STAN. TOMA ANDREI (BUCHURESTI) MUN. STAN. TOMA ANDREI (BUCHURESTI)	

S.R.L. ARH STIL CONCEPT
 Str. Ștefan cel Mare 10011 C.U.J. 28013002
 Str. Ștefan cel Mare 10004, nr. 26
 e-mail: arhstilsr@gmail.com
 Mun. SLATINA, Jud. OLT

Specificatie	Nume
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL
PROIECTAT	
DESENAT	



OT-II-m-B-08724 - Casa - mun. Caracal, Calea Bucuresti nr. 16, 1894

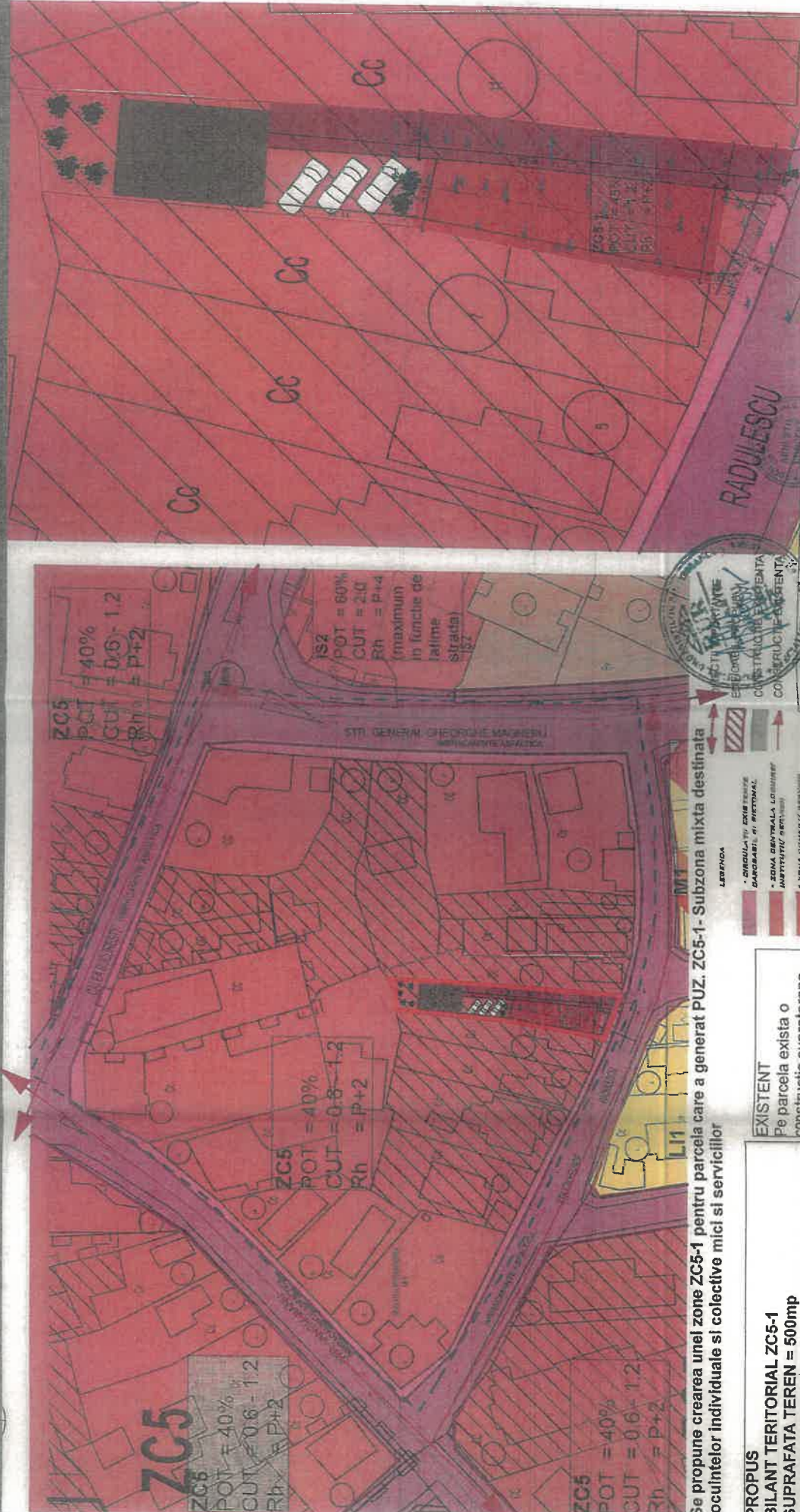


Terenul care a generat PUZ, conform extrasului PUG se poate vedea ca exista o constructie alipita la calcan, care a fost demolata. Prin proiectul de fata se doreste stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru a putea reconstrui pe amasamentul dat, intr-o maniera contemporana.



 S.C. ARHITECTI CONCEPT ARHITECT J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013300 sk. G-rah Aurel Aldea, nr. 26 e-mail: arhitectconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. OLT	Beneficiar: VIZANTE TOMA MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUD. OLT	Proiect nr.: 273/2023
	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) APERENT IN VEZICEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INVIETARE LOCALITATE" MUN. CARACAL, STR. OCHI NEAGRE, BUCURESTI, & JUD. OLT	Faza: PUZ
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH. IONESCU AUREL <small>ARH. STIL, STRADA NOBIL (BUCURESTI)</small> <small>ARH. STIL, STRADA ANTOINETEI (SLATINA)</small>	Planşa nr.: 1.2
Scara: semnatura	Titlu plansă DOCUMENTARE FOTOGRAFICA MONUMENTE ISTORICE	
	Data: 2024/ 2025	

IN PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"



Se propune crearea unei zone ZC5-1 pentru parcela care a generat P.U.Z. ZC5-1- Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

PROBUS
 BILANT TERITORIAL ZC5-1
 SUPRAFATA TEREN = 500mp
 DESCHIDERE LA STRADA = 11.35m
 SUPRAFATA CONSTRUITA maxim = 225mp
 SUPRAFATA DESFASURATA maxim = 600mp
 POT maxim PROBUS = 45%
 CUT maxim PROBUS = 1.2
 RH maxim PROBUS = P+1 (Reglementat P+2)

*Acces direct din Str. Ion Heliade Radulescu, aliniament - CU RETRAGERE DE 2.00 m fata de limita la strada, alipire la calcan existent (cu rost 10cm si masur de protejare a fundatiei vecinului). Spre Est retragere de 3.50m pentru acces auto si piatonal. Locurile de parcare se sigura in interiorul parcelei.

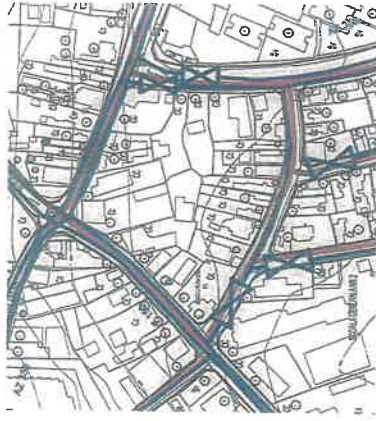
- LEGENDA**
- ZONULA DE ZONARE DATORABIL SI FICTIVALA
 - ZONA CENTRALA LOCUINTE MULTIFAMILIARE
 - ZONA LOCUINTA SUPRATERANA
 - ZONA MIXTA "LOCUINTA" SI "SERVICII COMERCIALE"
 - ZONA LOCUINTA COLECTIVA MEDIU/INALTA
 - AMPLASAMENT INTERIOR
 - ZONA DE PROTECTIE INTERIORA
 - ZONA DESTINATA PENTRU P.U.Z.
 - TEREN DARE A DREPTULUI P.U.Z.
 - ZONA DARE A DREPTULUI P.U.Z. PENTRU AMPLASAMENT INTERIOR

EXISTENT
 Pe parcela exista o constructie supraterana, cu functia de locuinta.
 Sc = Sd = 86mp
 S Teren = 500mp
 POT existent = 17.2%
 CUT existent = 0.17

Proiect nr.:	273/2023
Beneficiar:	VIZANTE TOMA MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUD. DLT
Titlu proiect	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"
Scara:	Scara: 1:1000, Simbolura: M300
Data:	2024/2025
Nume	ARH. IONESCU AUREL
Specificatie	SEF PROIECT PROIECTAT DESEMAT
Beneficiar:	MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUD. DLT
Titlu planșă	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE
Planșă nr.:	2.



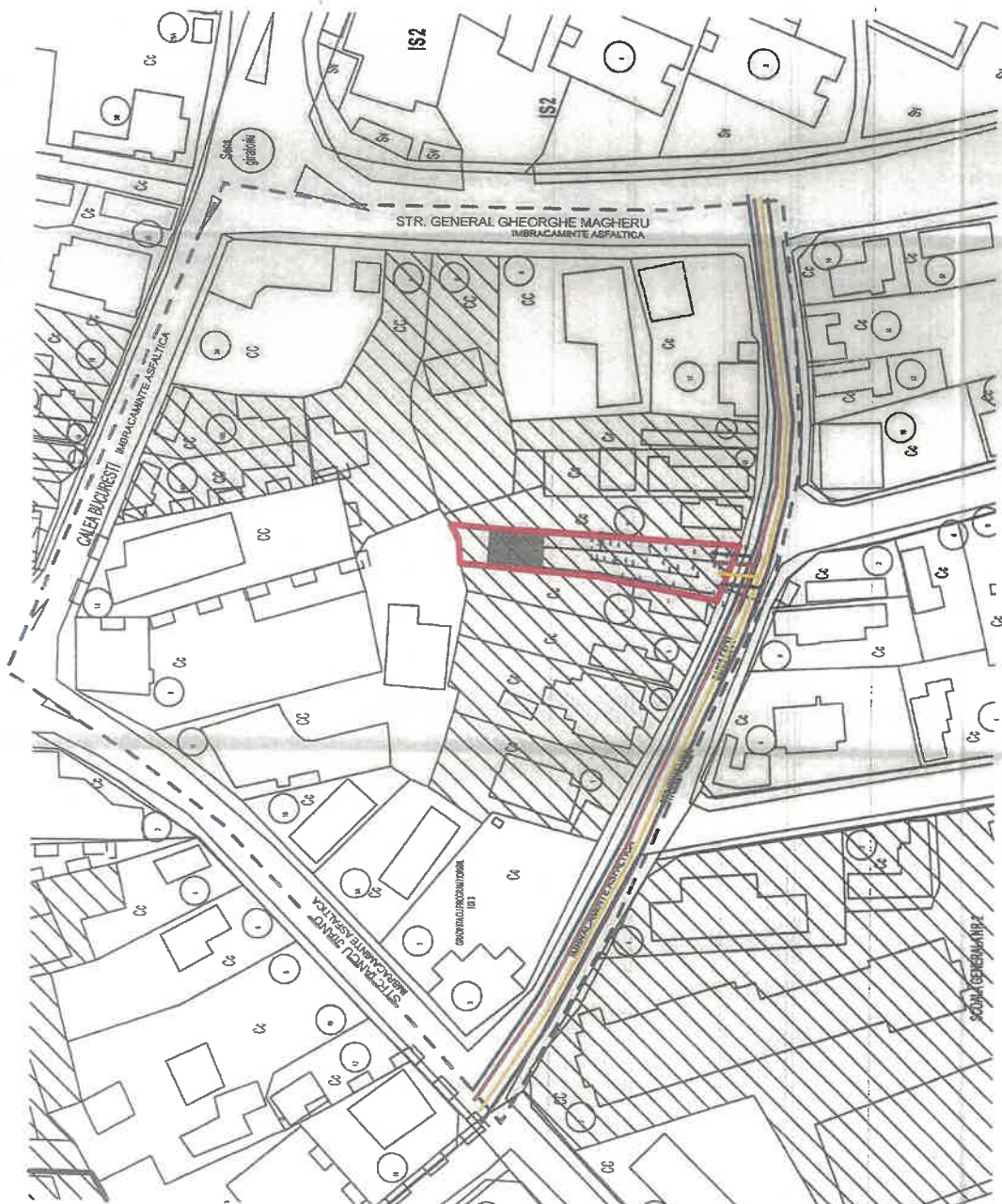
EXTRAS PUG - SITUATIE EXISTENTA - APA SI CANALIZARE



EXTRAS PUG - SITUATIE EXISTENTA - GAZE NATURALE



EXTRAS PUG - SITUATIE EXISTENTA - ELECTRICITATE



DATORITA POZITIEI TERENULUI CARE A GENERAT PUZ, IN ZONA EXISTA RETELE TEHNICO EDILITARE - PE STR. I. H. RADULESCU, IAR PENTRU CA PE TEREN SE AFLA O LOCUINTA, FUNCTIUNE DISPUNE DE RACORD LA REZELELE TEHNICO EDILITARE

RETELE EXISTENTE

RETEA DE ENERGIE ELECTRICA	
RETEA DE CABLU ELECTRIC	
RETEA DE TELEFONE	
POST TRAFU	

CONDUCTA GAZE/MI - REDUSA PRESIUNE	
CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE	
CONDUCTA GAZ - MEDIE PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	

CONDUCTA GAZ/MI - REDUSA PRESIUNE	
CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE	
CONDUCTA GAZ - MEDIE PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	
STARE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE	

ZONA STUDIU PUZ	
TEREN CARE A GENERAT PUZ	
GRADURI PENTRU	
STARE DE POMPARE	
RETEA DE ALIMENTARE CU APA	
RETEA DE ENERGHIE A PENTRU IZIRE	
STARE DE EPARARE	

Specificatie	SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	Nume	ARH. IONESCU AUREL (MUN. SUTINA, JUDE. IALOMITA)	Scara:	1:1000	Data:	2024/ 2025
				Scara:	1:1000	Data:	2024/ 2025

Beneficiar:	VIZANTE TOMA MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUDE. OLT
-------------	--

Proiect nr.:	273/2023
--------------	----------

Faza:	PUZ
-------	-----

Planşa nr.:	3.
-------------	----

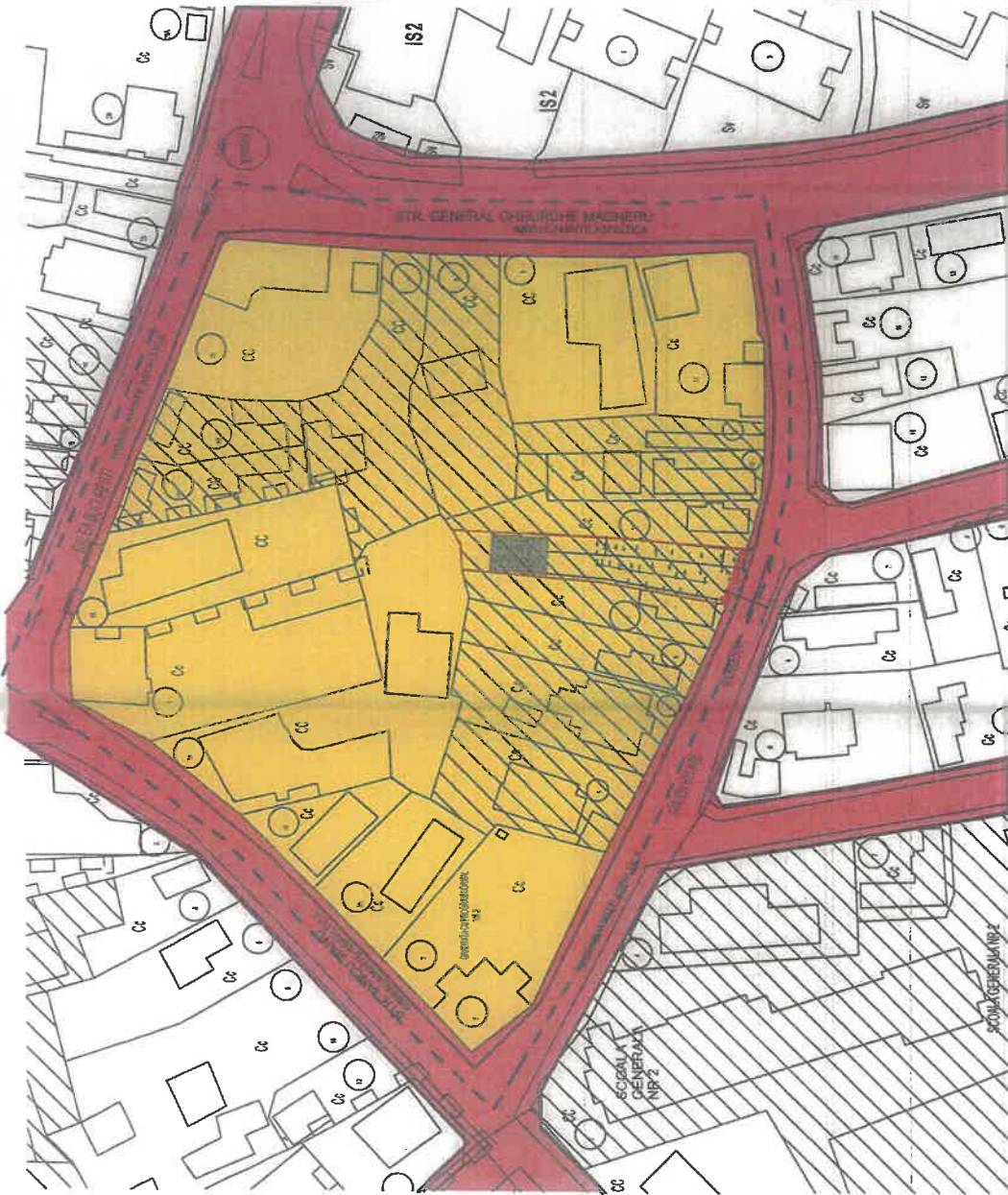
Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"
MUN. CARACAL, STR. ZORILOR ROMANOLOR NR. 6, JUDE. OLT

Titlu planşa
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

S.C. ARHI TIL CONCEPT
J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013301
str. General Aurel Adea, nr. 28
e-mail: arhitilconcept@yahoo.com
Mun. SUTINA, Jud. OLT

CONCEPT
S.A.L.
SOCIETATE CU RASPONDABILITATE LIMITATA

Scara: 1:1000
Data: 2024/2025



LEGENDA

- PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI CARAGAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- MONUMENTE ISTORICE
- ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE
- ZONA STUDIATA PRIN PUZ
- TEREN CARE A GENERAT PUZ
- TEREN CARE VA FI CEDAT PENTRU MARIRE PROFIL STRADAL



 <p>S.C. ARHI ITEL CONCEPTS J 20 / 87 / 2011, C.U.I. 29013302 sc. Generala/Aleea nr. 25 e-mail: arhiitellconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. OLT</p>	<p>Beneficiar: VIZANTE TOMA MUN. CARAGAL, STR. MARULUI, NR.9, JUD. OLT</p>	<p>Proiect nr.: 273/2023</p>
	<p>Tиту proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU ZONA STUDIATA SI ECHIPAMENTUL DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA MUN. CARAGAL, STR. MARULUI, NR.9, JUD. OLT</p>	<p>Faza: PUZ</p>
<p>Nume: ARH. IONESCU AUREL ALEEA STR. GENERALA NR.25 (SLATINA)</p>	<p>Scara: 1:1000</p>	<p>Planşa nr.: 4.</p>
<p>Specificatie: SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT</p>	<p>Data: 2024/2025</p>	<p>Tиту plansa: PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA</p>



Se propune crearea unei zone ZC5-1 pentru parcela care a generat PUZ, ZC5-1- Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

- PROPIUS
- BILANT TERITORIAL ZC5-1
- SUPRAFATA TEREN = 500mp
- DESCHIDEREA LA STRADA = 11.35m
- SUPRAFATA CONSTRUITA maxim = 225mp
- SUPRAFATA DESFASURATA maxim = 600mp
- POT maxim PROPUS = 45%
- CUT maxim PROPUS = 1.2
- RH maxim PROPUS = P+1 (Reglementat P+2)

*Acces direct din Str. Ion Heliade Radulescu, aliniament - CU RETRAGERE DE 2,00 m fata de limita la strada, altele la calcan existent (cu rost 10cm si masuri de protejare a fundatiei vechiului). Siret Est retragere de 3,50m pentru acces auto si pietonal. Locurile de parcare se siigura in interiorul parcelei.



 <p>S.C. ARHISTIL CONCEPTE S.R.L. 128 / 87 / 2011 C.U.I. 28013002 str. Grati Aural Aldea, nr. 25 E-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. Slatina, Jud. Olt</p>	<p>Beneficiar: MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUD. OLT</p> <p>VIZANTE TOMA</p>	<p>Proiect nr.: 273/2023</p>
	<p>Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARI INVERSIIBIL "ECHIPAMENTE DE IN TERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA"</p> <p>MUN. CARACAL, STR. CONSTITUTIEI ROMANE, 6, JUD. OLT</p>	<p>Faza: PUZ</p>
<p>Scara: 1:1000</p>	<p>Data: 2024/ 2025</p>	
<p>Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT</p>	<p>Nume ARH. IONESCU AUREL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 6, JUD. OLT</p>	<p>Scara: 1:1000</p>
	<p>Titlu proiect MOBILARE URBANISTICA SI CIRCULATIE</p>	

comerciale și locuință" pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt și prezentam spre dezbateră documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef(ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

**COMPARTIMENT
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ**

MARIA GIORGIANA PÎRLOGEA

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării
investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință”pe strada Ion
Heliade Rădulescu, nr 9, mun. 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 în conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) 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, ca urmare a cererii nr. 60350/29.05.2025 adresată de către beneficiarul documentației de urbanism, dl Vizante Toma documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință”pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona de centrală a orașului, în zona funcțională ZC 5 - Zona centrală perimetrală.

În conformitate cu prevederile art. 32. 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 și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorii documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal, Primăria Municipiului Caracal au solicitat prin certificatul de urbanism nr. 213/10.10.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal.

În vederea realizării investiției pe amplasamentul din , Str. Ion Heliade Rădulescu, nr 9, Caracal, jud. Olt, prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal atât pentru terenul ce a generat PUZ cât și pentru zona de studiu. Derogările solicitate privind utilizări funcționale, retrageri față de limitele parcelei, înălțime maximă, POT și CUT, sunt admise conform PUG în situația în care obiectivul investiției are destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

În urma sesiunii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 06.12.2023 a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 2/19.02.2024, prin care se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Avizul arhitectului-sef nr. 4/08.05.2025, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sesiune nr. 45988/02.04.2025, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 213/10.10.2023 și avizului de oportunitate nr. 2/19.02.2024, emise de Primăria Municipiului Caracal. Prin acesta s-au avizat reglementări punctuale pentru zone noi derivate din cele existente în PUG Caracal pentru subzona ZC5-1 - Zona centrală perimetrală (derivată din ZC5 cu modificări privind retrageri față de limitele terenului și indicatori urbanistici POT, CUT).

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 aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință”pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt.

În baza prevederilor Legii 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu0 modificările si completările ulterioare, art. 56 pct. (7) cu privire la aprobarea documentațiilor de urbanism, „*în termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice 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 documentatia de urbanism

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției
“Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință” pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun.
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 în vederea realizării investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință” pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt, ca urmare a cererii dlui Vizante Toma, înregistrată cu nr. 60350/29.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicata, cu modificările și completările ulterioare, și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, și în acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Documentația de Urbanism a fost inițiată de Dl Vizante Toma, pentru imobilul situat pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, Mun. Caracal, Jud. Olt, cu nr Cad 51680, în suprafață totală de 500,00 mp teren ce are categoria de folosința curți construcții, intravilan, pe care se află construcție existentă conform extras carte funciara pentru informare nr. 61369/09.05.2025 și extras de plan cadastral imobil IE 51680 UAT Caracal 61373/09.05.2025 și CU nr. 213/10.10.2023 se află în zona funcțională ZC5 conform PUG și RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 213/10.10.2023 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 din Legea 350/2001
- b) Avizul de oportunitate nr. 2/19.02.2024;
- c) Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare 69615/01.11.2023;
- d) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent – elaborata de SC ARHI STIL CONCEPT SRL, proiect nr. 273/2023/24; Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Ionescu Aurel-Lazar (DE);
- e) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- f) Studii de fundamentare: studii topografice; studiu istoric, studiu însorire, studiu geotehnic; studiu echipare tehnico-edilitara; studiu de circulație;
- g) Raportul informării și consultării publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 33078/26.02.2025;
- h) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 1077/07.02.2025;
- i) Aviz OCPI, PVR – suport topografic actualizat – PVR nr 286/12.02.2024;
- j) Aviz Direcția de Sănătate Publică nr. 270 și 302/26.07.2024
- k) Aviz Ministerul Culturii nr 1276/12.12.2024
- l) Aviz MAI inspectoratul de Poliție Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 485584/10.02.2025;
- m) Aviz Distribuție Oltenia CTE nr. 12990/14.06.2024;
- n) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 52361-319.983.022/14.06.2024;
- o) Aviz de amplasament SC Compania de apă Olt nr. 2522/11.06.2024;
- p) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 3840136/11.02.2025 (favorabil);
- q) Acord prealabil/Amplasare și/sau execuția de lucrări în zona drumurilor publice locale nr 1/04.03.2025
- r) Avizul Arhitectului Șef nr. 4/08.05.2025 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 45988/02.04.2025;
- s) Avizul Arhitectului Șef al Consiliului Județean nr. 15/22.05.2025
- t) Extras CF de informare pentru nr. cad 51680.
- u) Dovada achitării taxei R.U.R– ARHI STIL CONCEPT SRL, EXIMBANK OF ROMANIA – nr. ordin 225/30.01.2025;

In acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorii documentației, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, dn Vizante Toma a solicitat prin certificatul de urbanism 213/10.10.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza unui aviz de oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate nr. 2/19.02.2024, conform art. 32, pct. (4) din aceeași lege, s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

In urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata în ședința din data de 02.04.2025, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 4/08.05.2025 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent pentru realizarea investițiilor.

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

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

A. Imobilele ce au generat PUZ :

1. UTR:

- **ZC 5-1** - conform prevederi PUG-RLU aprobat (cu modificări privind retrageri fata de limitele terenului, POT, CUT); se mențin prevederile P.U.G. si R.L.U. stabilite pentru ZC5 privind utilizările funcționale admise, admise cu condiționări si interzise. Prevederile privind ZC5-1/ZC5 se completează cu prevederile cuprinse la categoria M1a specifice funcțiunilor propuse echipamente de interes public – locuințe individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comert, servicii, birouri etc) si menținute (locuinta existenta).

Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Construita Protejata se mențin condițiile prin care se pot realiza utilizările admise/utilizările admise cu condiționări cu excepția investițiilor pentru echipamente de interes public autorizate in baza PUZ pentru Echipamente de interes public – locuințe individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comert, servicii, birouri etc), aprobat.

-

2. Regim de construire:

- **ZC 5-1** - pentru locuințe individuale incluzând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea - comerț, servicii, birouri, dispuse cuplat la calcan sau izolat, terenul minim este de 500 mp, cu o deschidere la stradă de minim 10,00 metri; Pentru celelalte categorii se vor respecta prevederile existente si aprobate pentru zona ZC5 prin PUG si RLU al Mun. Caracal

3. Funcțiuni predominante:

- **ZC 5-1- locuirea incluzând servicii de interes public (categorie funcțională M1a/IS):** conform prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate specifice ZC5.

4. Hmax.

- **ZC 5-1** – Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, $R_h = P+2$, Hmax cornișe **10,00 metri (P+2)**, Hmax coamă: **15,0 m**.

5. POTmax:

- **ZC 5-1** – P.O.T. max. propus= **45%.**; (fără a depăși POT maxim permis pentru zona funcțională specifica L1a/M1a/IS– valori majorate in limita a cel mult 20% fata de POT maxim inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare.

6. CUTmax:

- **ZC 5-1** – C.U.T. maxim pentru înălțimi $P+2= 1,2$ mp ADC /mp teren (fără a depăși CUT maxim permis pentru zona funcțională specifica L1a/M1a/IS – valori majorate in limita a cel mult 20% fata de CUT maxim inițial aprobat prin PUG-RLU in vigoare).

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- **ZC 5-1** : - Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC5-1 (categorii funcționale componente Li1a, M1a, 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 2,00 m și maxime de 5,00 m; în cazul în care pe una dintre limitele laterale există un calcan, prevalează regula calcanului, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor (criteriu obligatoriu); banda de construcție pentru construcțiile noi nu va avea o adâncime mai mare de 25 m de la alinierea clădirilor.
 - Se vor respecta prevederile PUG și R.L.U. privind amplasarea față de drumurile publice sau de interes public (cap. II, per. 2.3.-2.3.5.);
 - Zona grădini de față (între aliniament și linia retragerii reglementate de la aliniament) este zonă non-edificandi - nu se pot amplasa construcții, cu excepția împrejmuirilor accesurilor și teraselor la cel mult 0,40 m față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- **ZC 5-1** - se realizează alipirea la calcan, cu rosturile de rezistență aferente (10cm) față de limita de vest, față de limita de est se realizează în mod obligatoriu acces de 3,50m, în cazul incintelor la care datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autovehiculelor speciale și autoturismelor, distanță față de una dintre laturi se va mări la 3,80m, nu este obligatorie alipirea la calcan

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **ZC 5-1** – pentru noile construcții de pe teren, care se vor autoriza în baza prezentului PUZ - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurate la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura 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 zăpadă. 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 pluvială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/ 2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

10. Circulații și accese:

- **ZC 5-1** - se va asigura acces carosabil direct din drumul public (str. Ion Heliade Rădulescu, cat. III3, 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 Li1a și M1a 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.

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

11. Echipare tehnico-edilitară:

- **ZC 5-1** – Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, iar în cazul în care rețelele publice nu sunt suficiente, se vor instala sisteme de preepurare și colectare a apelor uzate. 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

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **ZC 5-1** – 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 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.

13. Spații verzi și spații plantate:

- **ZC5-1** – Suprafața minimă plantată va reprezenta 25% din fiecare incintă

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

1.UTR: - **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

2.Regim de construire:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

3.Funcțiuni predominante:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

4.Hmax:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

5.POT maxim:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

6.CUT maxim:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

8.Retragere minime față de limitele laterale:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

9.Retragere minime față de limita posterioară:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

10.Circulații și accesuri:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă,*

potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;

11.Echipare tehnico-edilitara:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

13.Spații verzi și spații plantate:

- **ZC 5** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei ZC 5 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **T1** – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

In urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 02.04.2025 se **avizează favorabil cu condiționări (modificarea documentației conform cerințelor din prezentul aviz, înainte de transmiterea acesteia către Consiliul Județean pentru emiterea Avizului Arhitectului Șef al Județului Olt)** Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu *introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.*

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

In acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si *Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință”pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt, următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 69615/ 01.11.2023 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare;
- Raportul informării si consultării publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 33078/26.02.2025

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

Supunem spre analizare de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției "Echipamente de interes public, servicii comerciale și locuință" pe strada Ion Heliade Rădulescu, nr 9, mun. Caracal, jud Olt și prezentăm spre dezbatere documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef(ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

**COMPARTIMENT
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ**

MARIA GIORGIANA PÎRLOGEA