

## **H O T Ă R Ă R E**

**REFERITOR LA:** aprobarea documentațiilor de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt

### **AVÂND ÎN VEDERE:**

- Referatul de aprobare nr. **65635/20.06.2025** al Primarului municipiului Caracal;
  - Raportul de specialitate nr. **65637/20.06.2025** 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. 77026/04.12.2023 și în etapa elaborării propunerilor nr. 50579/30.08.2024;
  - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. .... din .....
  - Avizul arhitectului șef nr. 1/14.04.2025;
  - Prevederile art. 27<sup>1</sup> lit. c), art. 29 alin. (2<sup>1</sup>), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48<sup>1</sup> alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
  - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
  - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
  - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
  - Raportul de avizare al 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 “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt, beneficiari dl Oacă Nicușor Daniel, dna Oacă Daniela Mariana, dna Oacă Mălina și dna Oacă Oprica 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 Oacă Nicușor Daniel, dna Oacă Daniela Mariana, dna Oacă Mălina și dna Oacă Oprica, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism de Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

**ART. 4.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii Oacă Nicușor Daniel, Oacă Daniela Mariana, Oacă Mălina, Oacă Oprica.

**PRIMAR,**  
**ION DOLDUREA**



**AVIZAT**  
**PENTRU LEGALITATE:**  
**SECRETAR GENERAL**  
**AL MUNICIPIULUI CARACAL**

**VIOREL EMIL RĂDESCU**

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ŞI AVIZARE DOCUMENTAŢIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,  
LA HCL NR ANGELA ✓

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII : **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**
- BENEFICIAR : **OACA NICUSOR DANIEL,  
OACA DANIELA MARIANA,  
OACA MALINA,  
OACA OPRICA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUŞCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **114**
- DATA ELABORARII : **2023**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor Oaca Nicusor Daniel, Oaca Daniela Mariana, Oaca Malina Si Oaca Oprica, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT** si analizeaza o zona in suprafata totala de **36720.00 mp.**

Zona ce a generat PUZ-ul este în suprafață totala de **9067.00 mp**, situata în partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Primaverii si str. 1 Decembrie 1918, este formata din trei parcele** si este proprietatea beneficiarilor dupa cum urmeaza

1. Teren nr. Cad. 53884, in suprafata de 2800 mp, proprietar Oaca Oprica. Imobilul are deschidere la strada 1 Decembrie 1918, nr. 98, avand categoria de folosinta curti constructii (852 mp), vie (823 mp) si arabil (1125 mp). Pe acest teren exista 5 constructii in regim de inaltime parter: casa de locuit 177 mp, anexa 17 mp, anexa 14 mp, anexa 87 mp si anexa 31 mp.
2. Teren nr. Cad. 57945, in suprafata de 2499 mp, proprietar Oaca Malina. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr 21, avand categoria de folosinta curti constructii (722 mp) si arabil (1777 mp). Pe teren exista o constructie in regim de inaltime P+1E, cu functiunea de locuinta in suprafata construita de 94 mp si suprafata desfasurata de 168 mp.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z."LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

3. Teren nr. Cad. 58289, in suprafata de 3768 mp, proprietar Oaca Nicusor Daniel si Oaca Daniela Mariana. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr.19, vand categoria de folosinta - teren arabil. Pe teren nu exista constructii.

**Se doreste parcelarea in 13 de loturi pentru realizare investitie cale de acces si locuinte individuale izolate cu suprafete cuprinse intre minim 410 mp si maxim 1000 mp.**

Cele 13 loturi propuse vor avea urmatoarele suprafete:

- Lot 1 = 1000 mp
- Lot 2 = 500 mp
- Lot 3 = 430 mp
- Lot 4 = 410 mp
- Lot 5= 720 mp
- Lot 6= 600 mp
- Lot 7 = 600 mp
- Lot 8= 576 mp
- Lot 9 = 650 mp
- Lot 10= 563 mp
- Lot 11= 587 mp
- Lot 12= 950 mp
- Lot 13= 1444 mp

**Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – str. 1 Decembrie 1918, nr. cad. 57932
- sud – str. Primaverii, nr. cad.58288, nr. cad. 58287
- vest – nr. cad. 58288, nr.cad. 58287, nr. cad. 51156, nr.cad. 57932
- est – nr. cad. 59621, nr. cad.60058

**Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic in M1-9 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR pentru lotul nr. 12 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, in Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru loturile de la nr.1 la nr.11 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, si in zona T1-11 pentru lotul nr. 13 in vederea realizarii caii de acces.**

**Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.**

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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

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

**In zona nu exista statie de distributie a carburantilor la autovehicule**

**Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!**

**In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaze petroliere sau linii electrice aeriene.**

**Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.**

**Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.**

**Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.**

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;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** și **M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR** în regimul economic **M1-9 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR** pentru lotul nr. 12 în vederea realizării investiției locuințe individuale, în **Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** pentru loturile de la nr.1 la nr.11 în vederea realizării investiției locuințe individuale, și în zona **T1-11** pentru lotul nr. 13 în vederea realizării căii de acces. 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.

### **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

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare  
**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

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

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Legea nr.46/2008** – Codul silvic, cu modificările si completarile 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 impotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator

**Legea nr.123/2012** a energiei electrice si gazelor natural

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI:**

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

### **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

### **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Primaverii nr. 19, str. Primaverii nr. 21 și str. 1 Decembrie 1918 nr. 21.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

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

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

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

#### **a) 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 cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z."LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

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

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

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

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

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

#### **b) zonele cu risc seismic.**

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

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

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

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

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

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

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

## **2.4. CIRCULATIA**

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

- Strada 1 Decembrie 1918, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 15.50m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 16,00m);
- Strada Primaverii, cu acces printr-un drum de servitute la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 8.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 9,00m);

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z."LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren reglementat există 6 construcții cu funcțiunea de locuințe și anexe. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

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

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelelor și anume pe stada 1 Decembrie 1918 și pe strada Primaverii.

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

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

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

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

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenurile 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 parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția –locuințe individuale izolate. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### **Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

#### **Studiu de circulație:**

Se propune amenajarea acceselor auto și pietonale pentru imobil cât și realizarea cailor de acces auto, pietonale și parcarilor în incinta amplasamentului.

Se propune realizarea unei cai de acces cu destinație de drum, pe toată lungimea imobilului în partea de sud a acestuia, respectiv din str. Primaverii și va urca către nord până în zona unde se va realiza spațiul de întoarcere.

Drumul propus în incinta va avea lățimea de 7,00 m lățime, stabilindu-se în categoria de drum IV.3 cu 2,75 m fiecare bandă pe sens și trotuare de câte 0,75 m pe o parte și pe alta a carosabilului, prin fața loturilor propuse.

Pentru circulația auto și petonală propusă, drumul este acoperitor.

Drumul propus va avea o lungime maximă de cca. 198 ml cu spațiu de întoarcere la capatul lui.

Spațiul de întoarcere va fi tip întoarcere simplă cu virare la stânga și mers înapoi la dreapta.

Locurile de parcare pentru beneficiari se vor soluționa în interiorul parcelelor.

Locurile de parcare pentru vizitatori, se vor realiza pe partea dreaptă a carosabilului cu soluționare de urcare pe trotuar a mașinilor staționate.

Pentru profilul străzii Primaverii nu este necesară cedarea de teren pentru încadrare în profil, întrucât limita cadastrală a terenurilor ce au generat PUZ este până la limita de profilare și încadrare a străzii și astfel nu este necesară cedarea pentru încadrare în profilul de drum conform PUG.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere, amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală (conform planurilor Ci.1). Întreaga semnalizare orizontală se va refăce pe strada Primaverii, conform planului de semnalizare propus, astfel încât relațiile de trafic în incinta să fie corespunzătoare.

#### **Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară**

##### **Instalații electrice**

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară energie electrică la nivelul străzii Primaverii din care se face accesul către loturi.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va realiza printr-o extindere de retea subterana pe drumul de acces propus din care se va repartiza prin bransamente individuale la cele 11 loturi propuse pentru construire.

Cablul utilizat atat pentru extindere cat si pentru bransamentele individuale va fi de tip CYYF.

Conform plansei tehnico-edilitare, pe amplasament se va realiza o singura retea stradala pe drumul propus, care se va imprati in 11 bransamente individuale.

Rețelele de bransare a imobilelor se vor face separat pentru fiecare entitate in parte, inclusiv contoare separate de consum.

Rețeaua electrica de pe str. Primaverii are o putere de 36 kWa, acoperitoare pentru locuinte individuale.

Daca beneficiarii vor avea nevoie de o putere mai mare se va proceda la marirea de putere prin amplasarea unui transformator privat, acesta facand obiectului unei documentatii si autorizatii separate dupa aprobarea documentatiei de urbanism.

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului 1-7/2011, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

#### **Instalatii gaze naturale**

Amplasamentul studiat beneficiaza din punct de vedere tehnico-edilitar de retea de gaze naturale la nivelul strazii Primaverii din care se face accesul, astfel, obiectivele propuse in imobil vor avea asigurată alimentarea cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se va face prin extindere de retea subterana pe drumul de acces propus.

Extinderea rețelei de gaze naturale pe drumul de acces va fi realizata pe teava PEHD Dn 60 mm iar racordurile individuale la cele 11 loturi se vor face cu teava metalica de 1".

Presiunea de lucru de pe str. Primaverii a rețelei de gaze naturale este intre 7 si 10 bari, acoperitoare pentru necesitatea obiectivelor propuse.

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului I-13/2015, pentru executarea instalațiilor de încălzire, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului 1-912015 si NP 133/2013 , normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

#### **Instalatii alimentare cu apa si canalizare**

Amplasamentul studiat este echipat din punct de vedere tehnico-edilitar cu rețele de apa si canalizare la nivelul strazii Primaverii. Astfel, obiectivele propuse in zona, vor avea asigurată alimentarea cu apa si canalizarea din str. Primaverii.

#### **Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se face prin presiune, in prezent conform datelor furnizate de CAO Caracal, presiunea de lucru stradala este de 2,6 bari, acoperitoare pentru bransarea noilor obiective de pe amplasament-locuinte.

Pentru obiectivele propuse se va realiza o extindere de retea de apa subterana pe drumul de acces propus.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR. PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

Reteaua stradala de pe drumul de acces se va realiza din teava de polipropilena Dn 80 mm. Racordurile celor 11 loturi se vor realiza cu teava de polipropilena Dn 50 mm.

#### **Canalizarea:**

Canalizarea propusa se va realiza prin cadere libera, fara necesitatea realizarii de statii de repompare.

Conform datelor furnizate de CAO Caracal, str. Primaverii este dotata cu canalizare din tub PVC Kg Dn 250.

Racordul la canalizarea de pe str. Primaverii se va face prin extindere de retea pe drumul de acces propus, aceasta se va face cu teava PVC Kg Dn 220.

Racordurile individuale la cele 11 loturi se va realiza pe teava PVC Kg 140, care vor deversa in canalizarea stradala propusa pe drumul de acces si mai departe in canalizarea existenta pe str. Primaverii.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare, in funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare, in funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se incadreaza in urmatoarele zone functionale:

#### **Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2-4, sunt:

**POT maxim = 30 %**

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

**Rh max = P+2**

#### **M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR**

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

**POT maxim = 45 %**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.2 mp ADC /mp teren**

**Rh max = P+2**

### **3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

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

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

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.**

Strada 1 Decembrie 1918 in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 15.50m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 16.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.0 m spatiu verde, 1.5 m pista cilisti si 2.00 m pietonal pe un sens.

Strada Primaverii in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 8.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 9.00m care contine 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcele nr. 1-11 se propune amenajarea unei circulatii carosabile cu un profil de 7m care contine 2 benzi – 5.50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si 0.75 m pietonal pe un sens.

**Drumul propus va avea categorie de strada si va fi cedat Primariei Caracal conform prevederilor art. 4.11.1 din Ordinul 525/1996.**

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor rezultate in urma lotizarii.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Primaverii prin calea de acces nou creata si prin str. 1 Decembrie 1918.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este constructibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

**Se propune urmatoarea zona functionala:**

**M1-9 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR (lot 12)**

Funcțiune – locuinte individuale izolate

**Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE(loturile 1-11)**

Funcțiune – locuinte individuale izolate

**T1-11 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE (lot 13)**

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

**Bilant teritorial propus pentru zona M1-9 este:**

- Steren = 950.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.05
- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

**Bilant teritorial propus pentru zona Li2-11 este:**

- Steren = 6636.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

**Bilant teritorial propus pentru zona T1-11 este:**

- Steren = 1481.00 mp

**Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona M1-9 sunt:**

-retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – pe aliniament cu respectarea caracterului zonei.

-retragerea fata de limitele laterale est - minim 0.60 m cu acordul notarial al vecinilor, minim 1 m cu ferestre de lumina sau minim 2 m cu ferestre de vedere.

-retragerea fata de limitele laterale vest – pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, minim 1 m cu ferestre de lumina sau minim 2 m cu ferestre de vedere.

-retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m pentru locuinte si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z."LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### **Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li2-11 sunt:**

- retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – minim 4.00m
- retragerea fata de aliniamentul strazii Primaverii – minim 5.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 3.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00m si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile pe strada Primaverii si in interiorul parcelei de pe strada 1 Decembrie 1918.

Amplasamentul beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare, astfel investitia este oportuna.

**Alimentarea cu energie electrica:** se va realiza prin extindere de retea privata pe drumul de acces propus si va fi in sarcina beneficiarului. Tensiunea din retea existenta este acoperitoare pentru locuinte individuale unifamiliale dar nu este acoperitoare pentru locuinte cu mai multe apartamente.

**Alimentarea cu gaze naturale:** se va realiza prin extindere de retea privata pe drumul de acces propus si va fi in sarcina beneficiarului. Dimensionarea tevilor efective se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximala, presiunea de lucru existenta este acoperitoare pentru investitiile propuse.

**Alimentarea cu apa:** se va realiza prin extindere de retea privata pe drumul de acces propus si va fi in sarcina beneficiarului. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apa a investitiilor propuse.

**Canalizarea:** se va realiza prin extindere de retea privata pe drumul de acces propus si va fi in sarcina beneficiarului. Daca prin proiectul tehnic va fi necesara modificarea solutiei din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor in vigoare.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Subliniem importanta spatiului verde amenajat in cadrul parcelei, de minim 30% din suprafata totala a acesteia, si plantarea vegetatiei inalte pe limitele parcelei in vederea crearii unor bariere de vegetatie care sa diminueze poluarea si alte aspecte negative de natura functionala si estetica.

Se va amplasa o platforma gospodaresca, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z"LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul mun Caracal, fiind terenuri proprietate privata. Suprafata totala a zonei reglementate prin PUZ este de 9067.00 mp

### **3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.**

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a crea un nou nucleu rezidential pentru locuitorii mun. Caracal.

## **4. COSTURI**

### **4.1. CATEGORII DE COSTURI**

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic M1-9 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR pentru lotul nr. 12 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, in Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru loturile de la nr.1 la nr.11 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, si in zona T1-11 pentru lotul nr. 13 in vederea realizarii caili de acces si de a stabili regulile 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 si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ŞI AVIZARE DOCUMENTAŢIE P.U.Z."LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si 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 si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
arh.urb Angela Busca  
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE  
INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945),  
STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- **DENUMIREA LUCRĂRII :**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE  
INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR.  
21 (CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL,  
JUDETUL OLT**
  
- **BENEFICIAR :** OACA NICUSOR DANIEL,  
OACA DANIELA MARIANA,  
OACA MALINA,  
OACA OPRICA
  
- **PROIECTANTUL GENERAL :**S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
  
- **NR. PROIECT :** 114
  
- **DATA ELABORARII :** 2023

**DISPOZIȚII GENERALE**

**1.ROLUL R.L.U.**

**Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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

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

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

**2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

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

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

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

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

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

**Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

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

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

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

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

**Legea 307/2006** privind aparareaimpotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului inconjurator

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

### **3.DOMENIUL DE APLICARE**

#### **Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE**

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

Zona ce a generat PUZ-ul este în suprafață totală de **9067.00 mp**, situată în partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Primaverii și str. 1 Decembrie 1918, este formată din trei parcele și este proprietatea beneficiarilor după cum urmează**

1. Teren nr. Cad. 53884, în suprafața de 2800 mp, proprietar Oaca Oprica. Imobilul are deschidere la strada 1 Decembrie 1918, nr. 98, având categoria de folosință curți construcții (852 mp), vie (823 mp) și arabil (1125 mp). Pe acest teren există 5 construcții în regim de înălțime parter: casa de locuit 177 mp, anexa 17 mp, anexa 14 mp, anexa 87 mp și anexa 31 mp.
2. Teren nr. Cad. 57945, în suprafața de 2499 mp, proprietar Oaca Malina. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr 21, având categoria de folosință curți construcții (722 mp) și arabil (1777 mp). Pe teren există o construcție în regim de înălțime P+1E, cu funcțiunea de locuință în suprafața construită de 94 mp și suprafața desfășurată de 168 mp.
3. Teren nr. Cad. 58289, în suprafața de 3768 mp, proprietar Oaca Nicusor Daniel și Oaca Daniela Mariana. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr.19, vând categoria de folosință - teren arabil. Pe teren nu există construcții.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborat de S.C. MINA M COM S.R.L. București, imobilul este situat în următoarea zonă funcțională:

**M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR**

**Si**

**Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Planșei U3 – Reglementări Urbanistice, este în suprafața totală de 36720.00mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

**A. Pentru terenul ce a generat PUZ**

1. **Li2-11 SUBZONA SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** pentru loturile de la nr.1 la nr.11 în vederea realizării investiției locuințe individuale.
2. **M1-9 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR** pentru lotul nr. 12 în vederea realizării investiției locuințe individuale
3. **T1-11 SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE -** pentru lotul nr. 13 în vederea realizării căii de acces.

## **B. Pentru zona de studiu**

4. Li2-4 reglementata prin documentatia de urbanism PUZ si RLU aprobata - HCL 113/30.06.2022, derivate din Li2, cu utilizarile functionale stabilite prin PUG aprobat pentru Li2;
5. M1- parcelele situate in zona de studiu, se mentin utilizarile stabilite din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

## **REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2-11 SUBZONA SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE (Loturile 1-11)**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
  - anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
  - adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
  - sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafata parcelei)
  - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

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

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parțelarului)
- front minim pentru locuințe izolate - 8,00+12.00 m; (respectiv, loturile 10 și 11 pot avea fronturile minime la strada de 11m respectiv 8 m).
- suprafața minimă pentru locuințe izolate – 410.00 mp.
- Raport între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin egal 1/5

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- retragerea minimă admisă este de 3.00 m față de aliniamentul străzii propuse T1-11 și minim 5.00 m față de str. Primăverii calculată de la zona non-aedificandi, respectiv retragerea necesară modernizării străzii Primăverii. Banda de constructibilitate este dată de distanță față de aliniament și limita posterioară. Zona grădinii de fatadă este zona non-aedificandi.

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

- retragerea față de limitele laterale va fi distanță va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar minim 3.00m,
- retragerea față de limita posterioară va fi distanță va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar minim 2 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe gospodărești, fără ferestre de vedere, cu o suprafață construită de maxim 100 mp.

**Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare - Se vor respecta:** cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiilor 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.

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

**Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanță se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:**

În zona funcțională Li2-11 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va face prin T1-11, direct din strada Primaverii, drum de categoria IV.3. Acesta va avea un profil de 7m care contine 2 benzi – 5.50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 0.75 m pietonal pe un sens.

### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela.

- Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

### **ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:**

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2E); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

- regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansard, cu condiția respectării H max coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care creează o imagine inadecvată locului.

-sunt interzise mansardele false.

- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.

### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

-Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii –

-Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA**

-imprejmurile orientate spre spațiul public vor avea inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

-Catre limitele laterale si posteriore se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

-Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

-Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

**-gardurile proprietatilor vor fi retrase astfel incat sa fie create spatii de parcare pentru vizitatori.**

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE ATERENULUI**

##### **Indicatori urbanistici, subzona Li2-11**

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

#### **REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona M1-9 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR pentru lotul nr. 12 in vederea realizarii investiei locuinte individuale**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; suprafata de teren

- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.

- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona
  - Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
    - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 2200, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
    - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate
    - sa nu aiba program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise
  - Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zona:
    - instituții, servicii și echipamente publice de nivel orășenesc și de cartier;
    - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi condițiile de mai jos);
    - servicii sociale, colective și personale;
    - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
    - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea 32, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>33</sup> și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni
      - pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
      - se admit spații (Acd maxim 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD
      - se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aiba program peste orele 2200 și detalierea reglementării să se facă prin PUD.
      - Se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitenți;
      - lacasuri de cult
      - se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;
      - se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
      - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
      - sunt admise lacasuri 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 lacasuri 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
- Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incinta.
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlat.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului

regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)

- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR**

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

-are o suprafața de minim 350 mp și un front la strada de minim 15.0 m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- retragerea minima admisa este de 3.00m de la aliniament

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

- Amplasarea traditionala:

-față de o latură - minim 1 m (cu ferestre de lumina) / minim 2 m ( cu ferestre de vedere)

-față de cealaltă latură -Hmax/2 din inaltimea cladirii mai inalte/invecinate (pentru asigurarea conditiilor de insorire) dar minim 3,00 m pentru locuinte/ minim 3.80 m – 4.00 m pentru alte functiuni pentru asigurarea stationarii autovehiculelor in incinta sau accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Realizand cuplarea la calcan, pe o latura, si retrageri fata de cealalta laterala a terenului pentru a asigura distanta fata de cladirea invecinata cel putin egala cu inaltimea cladirii mai inalte, dar minim 3.00m pentru locuinte/ min 3.80-4.00m pentru alte functiuni in vederea asigurarii autovehiculelor in incinta sau accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar.

- retragerea fata de limita posterioara va fi distanta va fi egala cu jumătate din inaltimea clădirii la cornișe, dar minim 2 m pentru locuințe si minim 1 m pentru anexe gospodărești, fără ferestre de vedere, cu o suprafața construita de maxim 100 mp., cu respectarea Codului Civil;

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

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

**Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:**

-parcela are asigurat un acces carosabil direct din strada 1 Decembrie 1918

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

#### **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2E);

- inaltimea maxima la coama: 15,0 m

Regimul de inaltime cuprinde subsoluri, demisoluri, manarde, cu conditia respectarii Hmaxim coama/streasina. Nu se admite depasirea inaltimei maxime reglementate pe fatada orientata spre strada.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

- aspectul clăirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";

- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fatada.

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.

- Este interzisa utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresia ceramica).

#### **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele retele de apă si canalizare si cu condiția respectării normelor de protecție sanitară si obtinerii avizului agentiei de protecție a mediului

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- spatiile verzi si cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

- in lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

#### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA**

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre strada vor respecta înălțimea medie a împrejuririlor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă de 2.00m

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI**

**Indicatori urbanistici, subzona M1-9 pentru parcela destinată exclusiv locuirii se aplică:**

- POT maxim = 40%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E= 1.05 mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E
- H max cornișă = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

#### **REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1-11**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- circulație pietonală și carosabilă;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- parcaje;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- piste de biciclete;
- fâșii plantate.

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

##### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR**

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

-Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona T1 – Transport Rutier

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

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

- Se mentin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

- Accesese și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Orașului Caracal.

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

## **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

- Staționarea vehiculelor riveranilor și vizitatorilor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

**Sunt permise amenajări de spații de parcare de-a lungul circulației pietonale parțial pe aceasta, parțial pe proprietatea riveranilor realizate prin retragerea acceselor auto și pietonale în incinte. Parcajul nu poate fi utilizat pentru staționarea definitivă a mașinilor vizitatorilor, ci așa cum este staționarea vehiculelor definită de către Codul Rutier.**

## **ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**

- Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

- Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:**

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

**Condiții generale privind asigurarea utilităților:** *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ bransarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt gravate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este*

*obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

#### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:**

- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA**

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

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- porțițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parceleisau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI**

##### **Indicatori urbanistici, subzona T1-11**

- POT maxim = 20%;
- CUT maxim = 0.5

#### **Li2-4 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR SUBZONA SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**UTR:** - Li2-4 -subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale(conform HCL 113/30.06.2022)

##### **2.Regim de construire:**

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

##### **3.Funcțiuni predominante:**

- Li2-4 - subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale

##### **4.Hmax:**

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

##### **5.POT maxim:**

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

##### **6.CUT maxim:**

- Li2-4 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 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):

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

### 8. Retrageri minime față de limitele laterale:

- **Li2-4** - (conf. reglementări aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară):
  - a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică), minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) sau minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) față de o latură. Fără acordul vecinului, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de  $H_{max} \text{ cornișe}/2$ , dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni, față de cealaltă latură;
  - b) realizând cuplarea la calcan, față de limita terenului pentru cealaltă latură se va asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu  $H_{max} \text{ cornișe}$ , dar min 3,00m pentru locuințe\*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni\*\*;

### 9. Retrageri minime față de limita posterioară:

- **Li2-4** - Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de  $H_{max} \text{ cornișe}/2$  dar min. 5,00m

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

### 10. Circulații și accesuri:

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

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

### 11. Echipare tehnico-edilitară:

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

**Condiții generale privind asigurarea utilităților:** Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta

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

#### **12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:**

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

-

#### **13. Spații verzi și spații plantate:**

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

### **M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR**

- **M1** - subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor

#### **2.Regim de construire:**

- **M1** - de regula discontinuu (izolat, cuplat, insiruit) cu caracter urban

#### **3.Funcțiuni predominante:**

- **M1**- Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2- P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore

#### **4.Hmax:**

- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

#### **5.POT maxim:**

- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

#### **6.CUT maxim:**

- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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):**

- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

#### **8. Retrageri minime față de limitele laterale:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

#### **9. Retrageri minime față de limita posterioară:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

**Condiții generale privind asigurarea utilităților:** Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ bransarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de 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:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

**13.Spații verzi și spații plantate:**

- **M1-** Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Întocmit,  
arh.urb Angela Busca  
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.



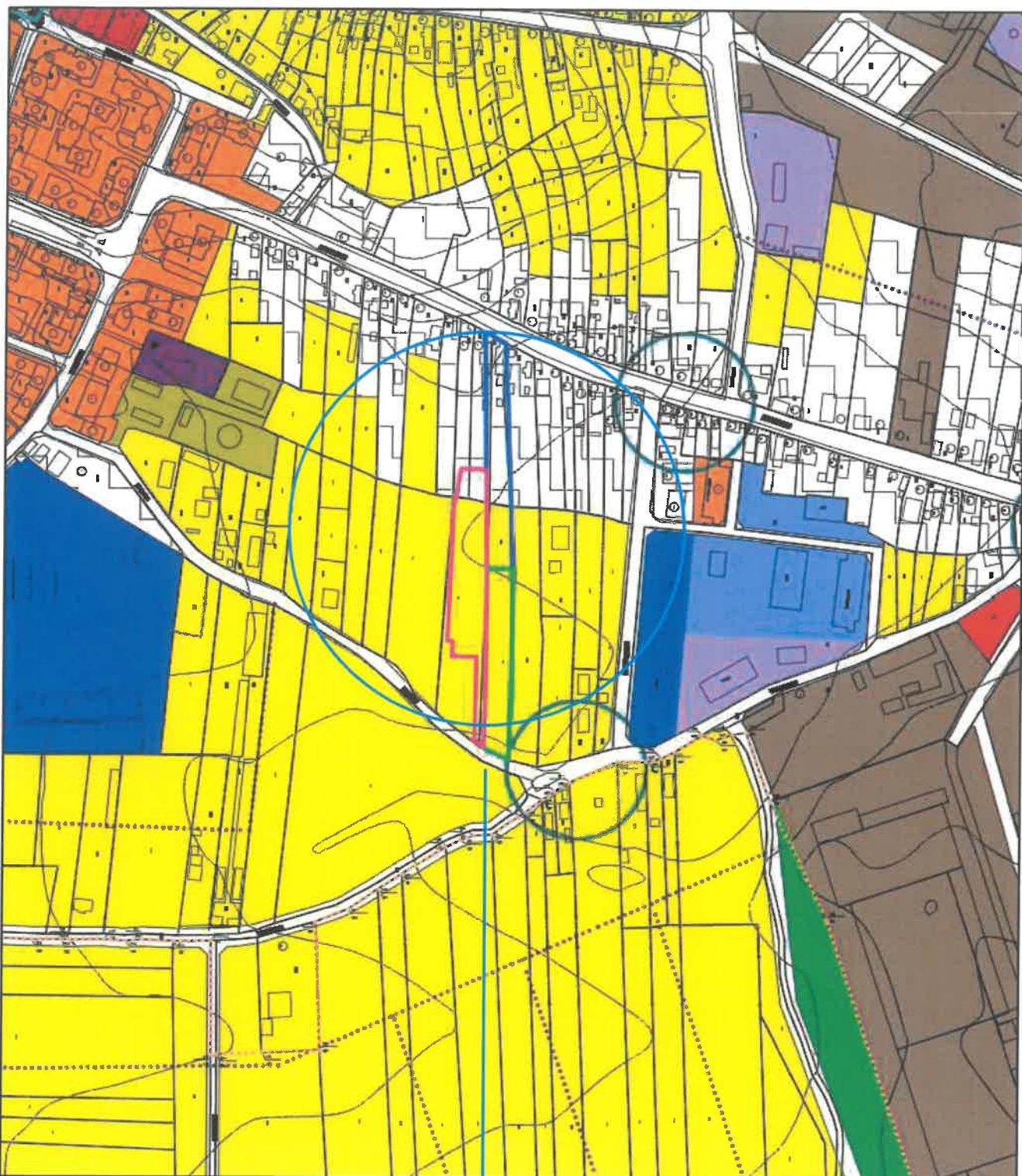


ZONA STUDIATA

Intocmit,  
 arh.urb. Angela Bușcă  
 S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.



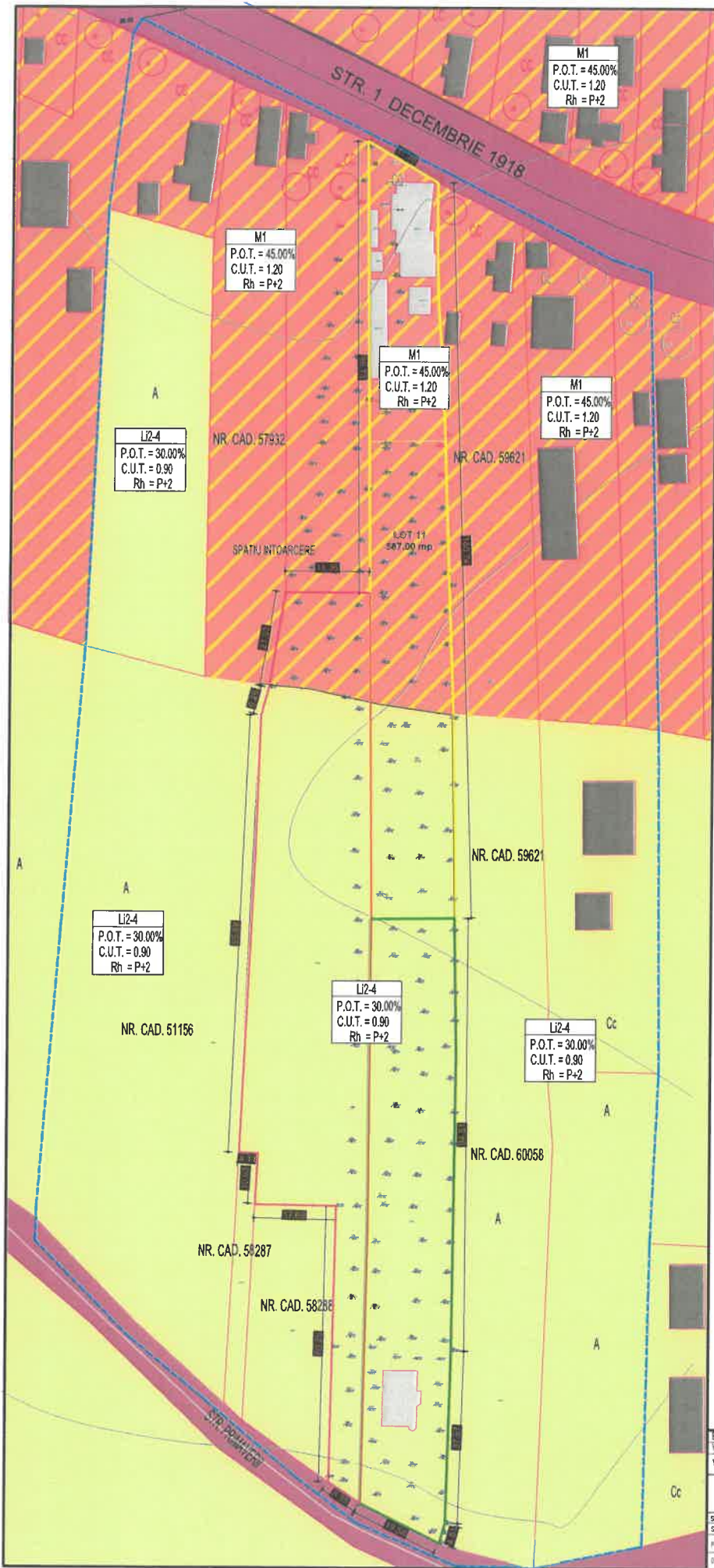
Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: OACA NICUSOR DANIEL OACA DANIELA MARIANA OACA MALINA OACA OPRICA Municipiul Caracal, Judetul Olt	Proiect nr. 114 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - Lotizare în vederea construirii locuinte individuale izolate str. Primaverii nr.19 (CF58289), str. Primaverii nr.21 (CF 57945), str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt	Faza: PUZ
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:5000		
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa: INCADRAREA IN ZONA	Plansa nr. U00
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2023		



ZONA STUDIATA



Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari: OACA NICUSOR DANIEL OACA DANIELA MARIANA OACA MALINA OACA OPRICA Municipiul Caracal, Judetul Olt	Proiect nr. 114 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate str. Primaverii nr.19 (CF58289), str. Primaverii nr.21 (CF 57945), str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt	Faza:
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:5000		PUZ
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu planșă: INCADRAREA IN PUG	Planșă nr.
DESEINAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2023		U01



PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate  
 str. Primaverii nr.19 (CF58289), str. Primaverii nr.21 (CF 57945),  
 str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt

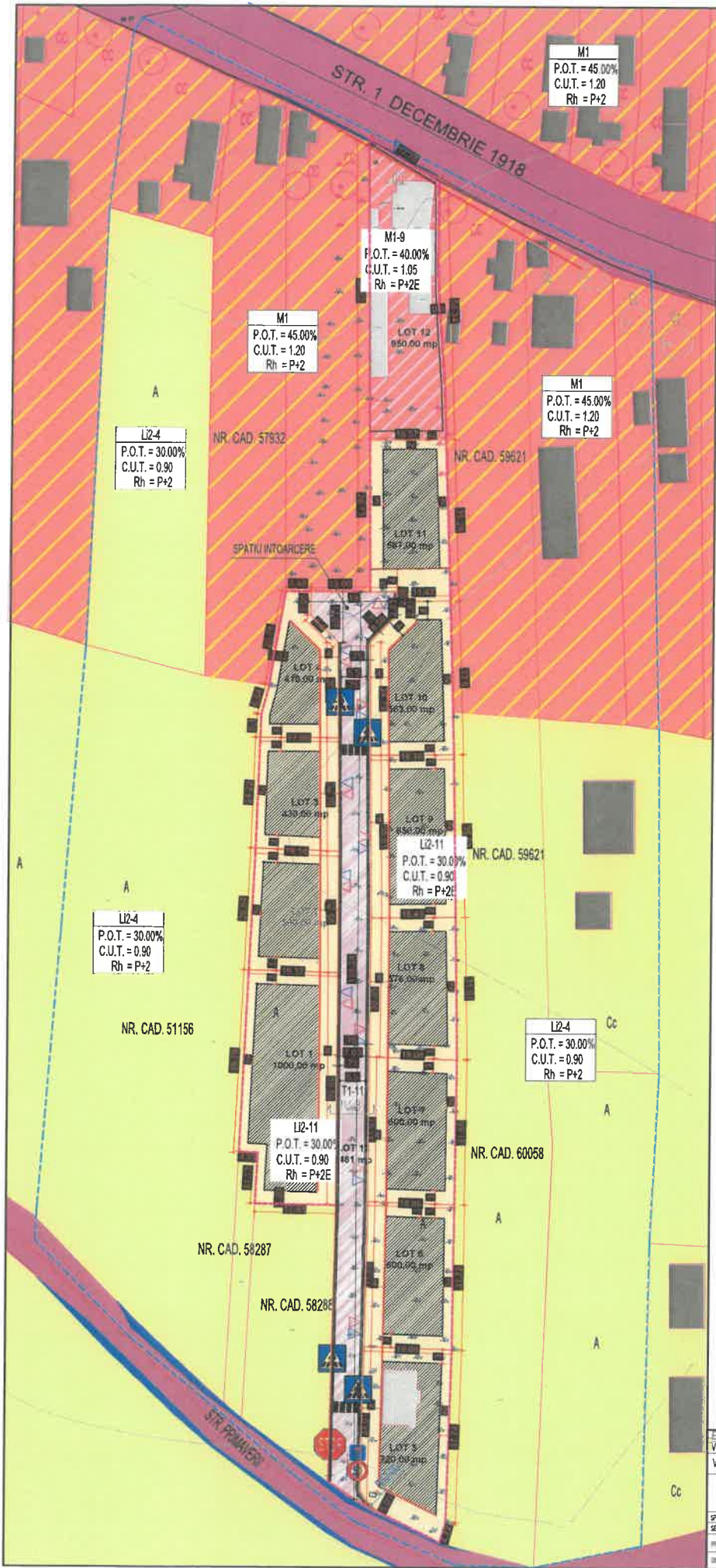


**LEGENDĂ**

- Limită teren studiat
- Limite parcele învecinate
- Limită teren care a generat PUZ  
Teren proprietate privată Oaca Nicusor Daniel si Oaca Daniela Mariana  
Nr.cad. 58289, suprafata = 3786 mp
- Limită teren care a generat PUZ  
Teren proprietate privată Oaca Malina  
Nr.cad. 57945, suprafata = 2499 mp
- Limită teren care a generat PUZ  
Teren proprietate privată Oaca Oprica  
Nr.cad. 53884, suprafata = 2800 mp
- Circulație carosabila existenta - str. Primaverii si str. 1 Decembrie 1918
- Directie sens de mers
- Construcții existente pe parcelele învecinate
- Construcții existente pe parcelele studiate
- Li2-4 - locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale
- M1 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor



Expert tehnic Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
	S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.			Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL OACA DANIELA MARIANA OACA MALINA OACA OPRICA Municipal Caracal, Judetul Olt	Planșă nr. 114 / 2023
SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME c.art.urb. Angela Buscă	SEMNATURA	Scara 1:500	titlu planșă PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate str. Primaverii nr.19 (CF58289), str. Primaverii nr.21 (CF 57945) str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt	Faza PUZ
PROIECTANT	c.art.urb. Angela Buscă		Data	titlu planșă	Planșă nr. 114 / 2023
DESEINAT	c.art.urb. Angela Buscă		2023	SITUAȚIA EXISTENTĂ - PLAN DE SITUAȚIE	Planșă nr. 114 / 2023



PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate  
 str. Primăverii nr.19 (CF58289), str. Primăverii nr.21 (CF 57945),  
 str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt



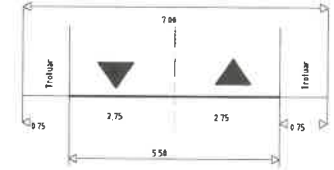
**LEGENDĂ**

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
- Teren proprietate privată;
- Limite parcele
- Limite parcele nou create
- Circulație carosabilă existentă - str. Primăverii și str. 1 Decembrie 1918
- Circulație propusă - T1-11
- Direcție sens de mers
- Construcții existente pe parcelele învecinate
- Construcții existente pe parcelele studiate
- L2-4 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- M1-9 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- L2-11 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Edificabil maxim propus
- Aliniament propus
- Suprafața teren pentru marș profil str. Primăverii

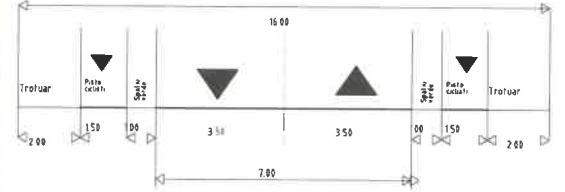
**BILANT TERITORIAL**

S teren ce a generat PUZ.....	9067.00 mp
S teren zona M1-9.....	950.00 mp
S teren zona L2-11.....	6636.00mp
S circulație carosabilă propusă (T1-11).....	1481.00mp

Profil strada propusă cat. IV.3 - drum pentru riverani (T1-11)



Profil propus - strada categ. III.6b - str. 1 Decembrie 1918



Profil propus - strada categ. III.1 - str. Primăverii



Echipă tehnică					
Verificator tehnic atestat					
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA	
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471			Beneficiar	GDCA NICOLAE DANIEL GDCA DANIELA MARINA GDCA ANDREI GDCA OPRICA Municipalitatea Caracal, Jud Olt	Planșă nr. 114/2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNTATURA	Scaia	1/11 PROIECT	PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințelor individuale cu două etaje, str. Primăverii nr.19 (CF58289), str. Primăverii nr.21 (CF 57945), str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt
SEF PROIECT	c.arh.urb. Anghela Busca		1/500		Faza PUZ
PROIECTANT	c.arh.urb. Anghela Busca				
DESENȘI	c.arh.urb. Anghela Busca			Data 2023	Planșă nr. 103
REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ					



PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate  
 str. Primăverii nr.19 (CF58289), str. Primăverii nr.21 (CF 57945),  
 str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olț



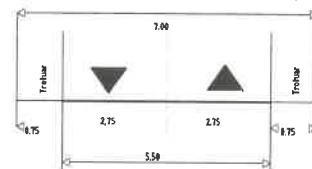
**LEGENDĂ**

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
- Teren proprietate privată;
- Limite parcele
- Limite parcele nou create
- Circulație carosabilă existentă - str. Primăverii și str. 1 Decembrie 1918
- Circulație propusă - T1-11
- Direcție sens de mers
- Construcții existente pe parcelele învecinate
- Construcții existente pe parcelele studiate
- Li2-4 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- M1-9 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- Li2-11 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Suprafața teren pentru marire profil str. Primăverii
- Locuința propusă
- Spațiu verde amenajat în interiorul parcelei
- Circulații propuse în interiorul parcelei
- Parcaje propuse pentru vizitatori

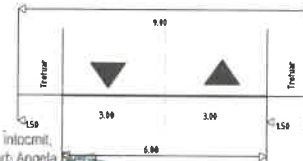
**BILANȚ TERITORIAL Li2-11**

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	640.00 mp
SUPRAFAȚA CIRCULAȚII	4005.00 mp
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	1991.00 mp
<b>SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA Li2-11</b>	<b>6636.00 mp</b>

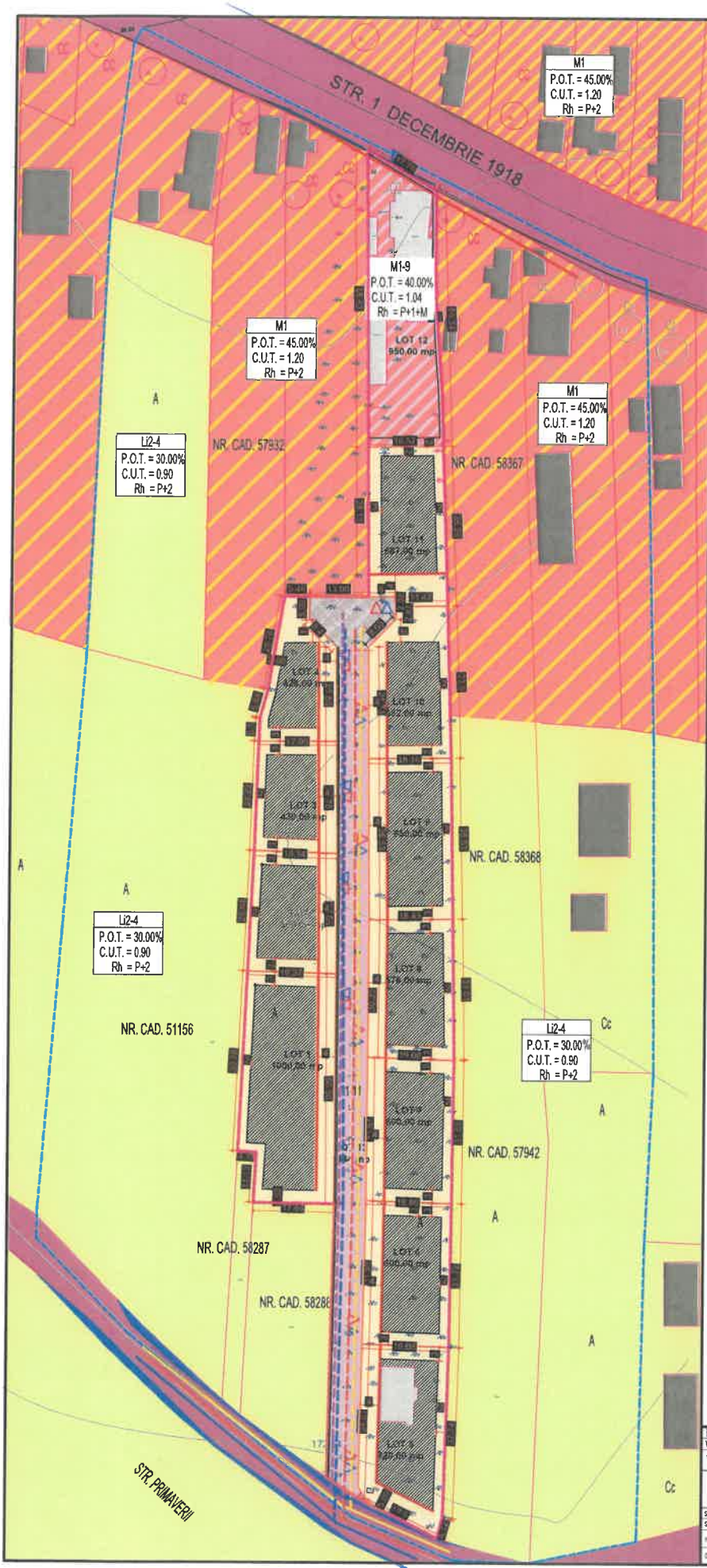
Profilul străzii propusă cat. IV.3 - drum pentru riverani(T1-11)



Profilul propus - strada cat. III.1 - str. Primăverii



Expert tehnic					
Verificator tehnic					
VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA	
	S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.			Beneclăreni	114 / 2023
SPESIFICATIE	NOME	SEMNAȚURA	Scara	Titlu proiect	Faza
SEF PROIECT	c.art.urb. Angela Buscă		1:500	PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate	PUZ
PROIECTANT	c.art.urb. Angela Buscă			str. Primăverii nr.19 (CF58289), str. Primăverii nr.21 (CF 57945),	
EXECUTANT	c.art.urb. Angela Buscă			str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olț	Planșă nr.
				MOBILAREA LOTULUI	UDA



PUZ - Lotizare în vederea construirii locuințe individuale izolate  
 str. Primaverii nr.19 (CF58289), str. Primaverii nr.21 (CF 57945),  
 str. 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF 53889), mun. Caracal, jud Olt



**LEGENDĂ**

- Limită teren studiat
- Limită teren care a generat PUZ
- Teren proprietate privată;
- Limite parcele
- Limite parcele nou create
- Circulație carosabilă existentă - str. Primaverii și str. 1 Decembrie 1918
- Circulație propusă - T1-11
- Direcție sens de mers
- Construcții existente pe parcelele învecinate
- Construcții existente pe parcelele studiate
- LI2-4 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- M1-9 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- LI2-10 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale
- Acces în proprietate pietonal / carosabil
- Edificabil maxim propus
- Aliniament propus
- Suprafața teren pentru marș profil str. Primaverii

**RETELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE PE str. PRIMAVERII**

- Rețea de alimentare cu energie electrică existentă tip LEA 36 kVa
- Rețea de alimentare cu apă existentă teava polipropilenă Dn 90
- Rețea de canalizare existentă tub PVC Kg Dn 250
- Rețea gaze naturale existentă teava PEHD Dn 80

**RETELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE PE DRUMUL DE ACCES**

- Rețea de alimentare cu energie electrică propusă LES pe Cablu CYYF
- Rețea de alimentare cu apă propusă subteran pe teava PPR Dn 80
- Rețea de canalizare propusă subteran pe teava PVC Kg Dn 220
- Rețea gaze naturale propusă subteran pe teava PEHD Dn 60

Intocmit,  
 arh.urb. Angela Busca  
 S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURA S.R.L.

VERIFICATOR/EXPERTI	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURA S.R.L. CUI 39831471				Benevol
SPERȚANȚE	NOME	SEMNAȚURA	Scara	1/500
SEF PROIECT	car.urb. Angela Busca			
PROIECTANT	car.urb. Angela Busca		Data	2023
DESEMNAȚI	car.urb. Angela Busca			

Proiect nr. 114 / 2023  
 Faza: P.U.Z.  
 Planșă nr. 005



- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

### 13.Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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. Forma finală a Planului urbanistic zonal și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia ce v-a fi depusă pentru întocmirea proiectului de hotărâre v-a trebui să contină următoarele modificări:**

- **Trecerea la utilizări interzise a următoarelor puncte: construirea de pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in condițiile legii , funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;**
- **Tesirea parcelelor de colt din Li2-11;**
- **Mențiunea retragerii gardurilor proprietăților astfel încât să fie create spații de parcare pentru vizitatori (având în vedere profilul stradal IV3 propus ), 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 în vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt, următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 77026/04.12.2023 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare;
- Raportul informării si consultării publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 50579/30.08.2024.

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 “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt și prezentam spre dezbateri documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef (ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1<sup>3</sup> din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT SEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

COMPARTIMENT  
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ

MARIA GIORGIANA PIRLOGEA

### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, județul Olt

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile art. 27<sup>1</sup> 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. 60155/28.05.2025, cu completările ulterioare înregistrate cu nr 65561/19.06.2025, adresată de către beneficiarii documentației de urbanism dl Oacă Nicușor Daniel și dna Oacă Daniela Mariana, dna Oacă Mălina, dna Oacă Oprica documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, județul Olt.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona de centrală a orașului, în zona funcțională Li2-4 aprobată prin HCL 113/30.06.2022 - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării unui „Centru comercial cu raza mare de deservire și lotizare teren pentru construire locuințe individuale izolate, str. 1 Decembrie 1918, nr.78, nr.78A, nr.80, nr.82 și nr.84, strada Primăverii nr.15, Caracal, jud. Olt, astfel se analizează ca prevederi ale PUG și RLU aprobate anterior cele din HCL nr 3/2014 coroborat cu cele din HCL 113/30.06.2022

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 a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 167/31.07.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal.

În vederea realizării investiției pe amplasamentul din, str. 1 Decembrie 1918, nr.78, nr.78A, nr.80, nr.82 și nr.84, strada Primăverii nr.15, 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. 6/26.04.2024, 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. 1/14.04.2025, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sedință nr. 45988/02.04.2025, s-a emis în 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 subzonele **Li2-11** - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale (pentru loturile de la nr.1 la nr.11 în vederea realizării investiției locuințe individuale.), **M1-9** - subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor (pentru lotul nr. 12 în vederea realizării investiției locuințe individuale) și **T1-11**- subzonă transporturi rutiere – (pentru lotul nr. 13 în vederea realizării căii de acces);

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 “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt.

În baza prevederilor Legii 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu0 modificările și completările ulterioare, art. 56 pct. (7) cu privire la aprobarea documentațiilor de urbanism, „*in termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aproba sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism*”.

**PRIMAR,**

**ION DOLDUREA**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind documentatia de urbanism

Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul 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 “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt, ca urmare a cererii dl-ui Oacă Nicușor Daniel și dnei Oacă Daniela Mariana , dnei Oacă Mălina , dnei Oacă Oprica, înregistrată cu nr. 60155/28.05.2025 și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, republicata, cu modificările si completările ulterioare, si ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, si in acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Documentația de Urbanism a fost inițiată de dl Oacă Nicușor Daniel și dna Oacă Daniela Mariana , dna Oacă Mălina , dna Oacă Oprica, pentru imobilul situat pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884), Mun. Caracal, Jud. Olt, cu nr Cad 51680, în suprafață totală de 9067,00 mp după cum urmează:

- Imobil cu nr Cad 58289, Str. Primăverii, nr 19, în suprafață de 3768 mp teren arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dl Oacă Nicușor Daniel și dnei Oacă Daniela Mariana, conform extras carte funciara pentru informare nr. 58289/21.06.2023 si extras de plan cadastral imobil IE 58289 UAT Caracal / 21.06.2023;
- Imobil cu nr Cad 57945. Str. Primăverii, nr 21, în suprafață de 2499 mp teren curți – construcții și arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dnei Oacă Mălina conform extras carte funciara pentru informare nr. 57945 si extras de plan cadastral pentru imobil IE 57945 Caracal / 16.07.2023;
- Imobil cu nr Cad 53884, Str. 1 Decembrie 1918, nr 98, în suprafață de 2800 mp teren curți – construcții, vie și arabil, intravilan, proprietatea dnei Oacă Oprica, conform extras CF pentru informare nr. 53884/21.06.2023 si extras de plan cadastral pentru imobil IE 53884 UAT Caracal / 21.06.2023; pe teren se afla construcțiile 53884-C1 casa de locuit parter de 177mp si 53884-C2, 53884-C3, 53884-C4, 53884-C253884-C5 anexe parter în suprafață construita la sol totala de 149mp, proprietatea dnei Oacă Oprica, conform extras CF pentru informare nr. 53884/21.06.2023 și CU nr. 167/31.07.2023 se află în zona funcțională Li2-4 aprobată prin Prin HCL 113/30.06.2022 - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării unui „Centru comercial cu raza mare de deservire și lotizare teren pentru construire locuințe individuale izolate, str. 1 Decembrie 1918, nr.78, nr.78A, nr.80, nr.82 si nr.84, strada Primăverii nr.15, Caracal, jud. Olt și conform PUG si RLU aferent Mun. Caracal aprobate prin HCL nr. 3/2014;

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 167/31.07.2023 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ in baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 din Legea 350/2001
- b) Avizul de oportunitate nr. 6/26.04.2024;
- c) Raportul informării si consultării publicului cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare 77026/04.12.2023;
- d) Documentație de urbanism PUZ si RLU aferent – elaborata de S.C. ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE S.R.L., proiect nr. 114/2023; Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. urb. Angela Bușcă D<sub>20</sub>, G<sub>5</sub>;
- e) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- f) Studii de fundamentare: studii topografice; studiu geotehnic; studiu echipare tehnico-edilitara; studiu de circulație;
- g) Raportul informării si consultării publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 50579/30.08.2024;
- h) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 9698/28.10.2024;

- i) Aviz OCPI, PVR – suport topografic actualizat – PVR nr 1440/18.09.2024 – pentru numărul cadastral 58289, PVR nr 1333/02.09.2024 – pentru numărul cadastral 53884, PVR nr 1340/18.09.2024 – pentru numărul cadastral 57945;
- j) Aviz Direcția de Sănătate Publică nr. 374/260/30.09.2024
- k) Aviz ANIF nr 53/19.09.2024
- l) Aviz Apele Române nr 9072/30.09.2024
- m) Aviz MAI inspectoratul de Poliție Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 408794/04.07.2024;
- n) Aviz Distribuție Oltenia CTE nr. 13728/13.09.2024;
- o) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 57881-320.208.255/01.10.2024;
- p) Aviz de amplasament SC Compania de apa Olt nr. 4216/02.10.2024;
- q) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 640405/30.09.2024 (favorabil);
- r) Acord prealabil/Amplasare și/sau execuția de lucrări în zona drumurilor publice locale nr 1/04.10.2024
- s) Avizul Arhitectului Șef nr. 1/14.04.2025 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 45988/02.04.2025;
- t) Avizul arhitectului șef al Consiliului Județean nr. 14/21.05.2025
- u) Extras CF de informare pentru nr. cad 58289, nr. cad 57945 și nr. cad 53884.
- v) Dovada achitării taxei R.U.R – ARHI STIL CONCEPT SRL, EXIMBANK OF ROMANIA – factură seria RUR, nr. 1038437/20.11.2024;

În acord cu prevederile art. 32. lit. c) 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 aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, dl Oacă Nicușor Daniel și dna Oacă Daniela Mariana, dna Oacă Mălina, dna Oacă Oprica a solicitat prin certificatul de urbanism 167/31.07.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal în baza unui aviz de oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate nr. 6/26.04.2024, 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) lit. a) din legea nr. 350/2001, prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a municipiului Caracal exprimată în ședința din data de 02.04.2025, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 1/14.04.2025 pentru Planul urbanistic zonal și 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:**

- **Li2-11** - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale (pentru loturile de la nr.1 la nr.11 în vederea realizării investiției locuințe individuale.);
- **M1-9** - subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor (pentru lotul nr. 12 în vederea realizării investiției locuințe individuale)
- **T1-11**- subzonă transporturi rutiere – (pentru lotul nr. 13 în vederea realizării căii de acces)

**2. Regim de construire:**

- **Li2-11**- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
  - front minim pentru locuințe izolate - 8,00÷12.00 m; (respectiv, loturile 10 și 11 pot avea fronturile minime la strada de 11m respectiv 8 m).
  - suprafața minimă pentru locuințe izolate – 410.00 mp.
  - Raport între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin egal 1/5
- **M1-9**- suprafața de minim 350 mp și un front la strada de minim 15.0 m;
- **T1-11**- Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona T1 – Transport Rutier

**3. Funcțiuni predominante:**

- **Li2-11**- **UTILIZĂRI ADMISE**
  - Reparații și extinderi la locuințele existente.

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casă
- sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

#### **- M1-9- UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; suprafața de teren

- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.

- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatarie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona

Funciunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:

-funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate

-funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate

-sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- instituii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere compatibile cu locuirea 32 , spatii de intretinere corporala și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafata acestora sa nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent<sup>33</sup> si sa nu incalce conditiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea constructiilor cu alte functiuni

- pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete între 250 mp si 600 mp ACD, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus detaliera amplasarii se va face intr-o documentație PUD;

- se admit spatii (Acd maxim 600 mp) de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului si depozitare de mici dimensiuni avand spatiile pentru birouri orientate spre circulatia publica, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD

- se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 2200 si detaliera reglementarii sa se faca prin PUD.

- Se admit spatii inchise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;

- lacasuri de cult

- se admit localuri de alimentatie publica cu respectarea conditiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;

- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate

-sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice

- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta.

- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlat.

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice functiuni care nu pot asigura spatiile de parcare si manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice)

- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi

- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

#### - **T1-11- UTILIZĂRI ADMISE**

- circulație pietonală și carosabilă;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conduce de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- parcaje;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- piste de biciclete;
- fâșii plantate.

#### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

#### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii..

#### **4. Hmax.**

- **Li2-11** –Hmax cornișe **10,00 metri (P+2)**, Hmax coamă: **15,0 m**
- **M1-9** - Hmax cornișe **10,00 metri (P+2)**, Hmax coamă: **15,0 m**
- **T1 -11** – Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri..

#### **5. POTmax:**

- **Li2-11** – P.O.T. max. propus= **30%**;
- **M1-9** – P.O.T. maxim = **40%**;
- **T1 -11** – P.O.T. maxim = **20%**;

#### **6. CUTmax:**

- **Li2-11** – C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2= **0.9mp ADC /mp teren**
- **M1-9** - C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E= **1.05 mp ADC /mp teren**
- **T1 -11** – C.U.T. maxim = **0.5**

#### **7. Retragerea minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:**

- **Li2-11:** - retragerea minima admisa este de 3.00 m fata de aliniamentul strazii propuse T1-11 si minim 5.00 m fata de str. Primăverii calculată de la zona non-aedificandi, respectiv retragerea necesară modernizării strazii Primăverii. Banda de construibilitate este data de distant fata de aliniament si limita posterioara. Zona gradinii de fatada este zona non-aedificandi.
- **M1-9** - retragerea minima admisa este de 3.00m de la aliniament
- **T1-9** – Se mentin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

#### **8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:**

- **Li2-11** - retragerea fata de limitele laterale va fi distanta va fi egala cu jumătate din inaltimea clădirii la cornișe, dar minim 3.00m.  
**Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care niciuna dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală.
- **M1-9** - Amplasarea traditionala:  
-față de o latură - minim 1 m (cu ferestre de lumina) / minim 2 m (cu ferestre de vedere)

-față de cealaltă latură -Hmax/2 din înălțimea clădirii mai înalte/invecinate (pentru asigurarea condițiilor de însoțire) dar minim 3,00 m pentru locuințe/ minim 3.80 m – 4.00 m pentru alte funcțiuni pentru asigurarea staționării autovehiculelor în incinta sau accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Realizând cuplarea la calcan, pe o latură, și retrageri față de cealaltă latură a terenului pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte, dar minim 3.00m pentru locuințe/ min 3.80-4.00m pentru alte funcțiuni în vederea asigurării autovehiculelor în incinta sau accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar.

**Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă** distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însoțire

- **T1 -11** – Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona T1 – Transport Rutier.

#### 9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-11** – retragerea față de limita posterioară va fi distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar minim 2 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe gospodărești, fără ferestre de vedere, cu o suprafață construită de maxim 100 mp..
- **M1-9** - retragerea față de limita posterioară va fi distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișe, dar minim 2 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe gospodărești, fără ferestre de vedere, cu o suprafață construită de maxim 100 mp., cu respectarea Codului Civil;
- **T1 -11** – Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

**Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime față de limitele laterale și posterioare** - Se vor respecta: cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de 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:

- **Li2-11** - În zona funcțională Li2-11 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va face prin T1-11 drum de categoria IV.3, direct din strada Primaverii,. Acesta va avea un profil de 7m care conține 2 benzi – 5.50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 0.75 m pietonal pe un sens. Nu s-a propus spațiu de întoarcere tip giratie, deoarece drumul va rămâne în sarcina beneficiarilor loturilor și va fi de tip închis, cu deschidere publică numai pentru vizitatori.

##### Accesele

- **M1-9** - parcela are asigurat un acces carosabil direct din strada 1 Decembrie 1918
- **T1-11**- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
  - Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
  - Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Caracal

**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:

- **Li2-11** – toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran
- **M1-9** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
  - se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
  - se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului
- **T1 -11** – Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică

**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 in subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.*

## 12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li2-11** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela. Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp - cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp.;
- **M1-9** - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela
- **T1 -11** – Staționarea vehiculelor riveranilor și vizitatorilor, atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Sunt permise amenajări de spații de parcare de-a lungul circulației pietonale parțial pe aceasta,

- parțial pe proprietatea riveranilor realizate prin retragerea acceselor auto și pietonale în incinte. Parcajul nu poate fi utilizat pentru staționarea definitivă a mașinilor vizitatorilor, ci așa cum este staționarea vehiculelor definită de către Codul Rutier.

## 13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-11** – spațiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii;
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- **M1-9** - spatiile verzi si cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- in lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- **T1 -11** – Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic;

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

**1.UTR:** - **Li2-4** -subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale(conform HCL 113/30.06.2022)

- **M1** - subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor

**2.Regim de construire:**

- **Li2-4** - de regula discontinuu (izolat, cuplat, insiruit) cu caracter urban;
- **M1** - de regula discontinuu (izolat, cuplat, insiruit) cu caracter urban

**3.Funcțiuni predominante:**

- **Li2-4** - subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale
- **M1**- Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2- P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore

**4.Hmax:**

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

**5.POT maxim:**

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

**6.CUT maxim:**

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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):**

- **Li2-4** -Banda de constructibilitate, in cazul in care se realizeaza cel mult doua cladiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m fata de aliniamentul reglementat cu conditia respectarii retragerii fata de limita posterioara. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, se păstrează;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

**8.Retrageri minime față de limitele laterale:**

- **Li2-4** -( conf. reglementari aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara):
  - a) amplasare tradiționala pe hotar (cu acordul vecinului exprimat in forma autentica), minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) sau minim 2,00m (cu ferestre cu vedere) față de o latură. Fără acordul vecinului, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de Hmax cornișe/2, dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni, fata de cealaltă latura;
  - b) realizând cuplarea la calcan, față de limita terenului pentru cealaltă latură se va asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax cornișe, dar min 3,00m pentru locuințe\*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni\*\*;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

### 9. Retrageri minime față de limita posterioară:

- **Li2-4** - Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de Hmax cornișă/2 dar min. 5,00m
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 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:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

### 11. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

### 12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

### 13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-4** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;
- **M1**- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 02.04.2025 **se avizează favorabil cu condiționări. Forma finală a Planului urbanistic zonal și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia ce v-a fi depusă pentru întocmirea proiectului de hotărâre v-a trebui să contină următoarele modificări:**

- **Trecerea la utilizări interzise a următoarelor puncte: construirea de pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii, funcțiuni comerciale, servicii**

**profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;**

- **Teșirea parcelelor de colt din Li2-11;**

**Mențiunea retragerii gardurilor proprietăților astfel încât să fie create spații de parcare pentru vizitatori (având în vedere profilul stradal IV3 propus)**, 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.

În acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism în municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezintă Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere în vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent, în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt, următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 77026/04.12.2023 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare;
- Raportul informării si consultării publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 50579/30.08.2024.

Raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, desfășurate în conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administrația publică, H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala în administrația publică 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 “Lotizare în vederea construirii de locuințe individuale izolate” pe str. Primaverii nr.19 (CF 58289), str Primaverii nr. 21 (CF 57945), str 1 Decembrie 1918 nr. 98 (CF. 53884) municipiul Caracal, judetul Olt și prezentăm 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. 1<sup>3</sup> din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

**ARHITECT ȘEF,**

**SILVIA-NADIA DUMITRESCU**

**COMPARTIMENT  
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ**

**MARIA GIORGIANA FÎRLOGEA**