

HOTĂRÂRE

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

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 66688 /25.06.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 66711/25.06.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală;
 - Referat de specialitate arhitect-sef nr 65686/20.06.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului în etapa pregătitoare nr. 10918/16.02.2024, respectiv Raportul informării și consultării publicului în etapa elaborării studiilor de fundamentare și a propunerilor preliminare nr. 34500/04.03.2025;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
 - Avizul arhitectului șef nr. 3/ 08.05.2024;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. b) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL
propune următorul
PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. (1) Consiliul Local al municipiului Caracal aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Echipe de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, beneficiar dl Ionita Cornel, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 2. Dl Ioniță Cornel, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt” în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorul documentației, dl Ioniță Cornel.



A V I Z A T
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL

VIOREL EMIL RĂDESCU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

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

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

1.2. OBIECTUL PUZ

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

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

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

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

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

înălțime parter – acestea vor fi pastrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3,00m între aceasta și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

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

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

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

Tema - program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creată o subzonă pentru acest teren - denumită ZC5-2 – Zona centrală perimetrală (derivate din ZC5 cu modificări privind retrageri față de limitele laterale ale terenului, POT, CUT) în vederea realizării investiției "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"

Pentru zona de studiu se propune menținerea prevederilor și indicatorilor din PUG și RLU aferent Mun. Caracal în vigoare.

Investiția este oportună deoarece vine în a suplini nevoia de ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC din testul variat din care face parte.

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

De asemenea, lucrarea răspunde 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.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de construibilitate a funcțiunii existente din ZC5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ în regim economic propus **ZC5-2 – Zona centrală perimetrală (derivate din ZC5 cu modificări privind retrageri față de limitele laterale ale terenului, POT, CUT)**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, 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 împotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurator
Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea central-estică a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

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

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) Relief

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

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

b) Rețeaua hidrografică

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

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

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

c) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

e) condițiile geotehnice

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

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

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

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

f) riscuri naturale

- **zonele cu risc seismic.**

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

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

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

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

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

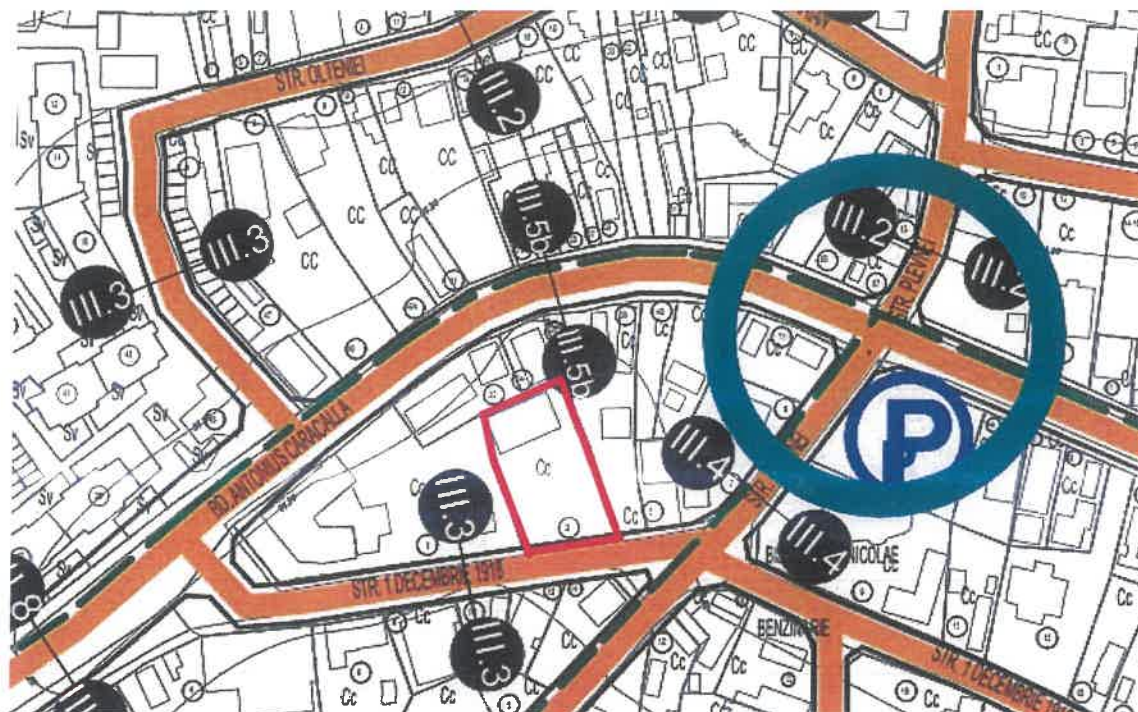
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele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

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

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada 1 Decembrie 1918, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Plevnei, (cat III.4) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Antonius Caracalla, (cat III.5b) la Nord si Nord-Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14.00m.



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

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

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

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

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

• **Relaționări între funcțiuni**

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

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

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

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

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

• **Asigurarea cu spații verzi**

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

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

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

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

• **Principalele disfuncționalități**

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. Terenul, conform aviz **CAO 1190/11.06.2024 cu nr iesire 2523/11.06.2024** detine bransament apa și canalizare din str. Antonius Caracalla. **Daca va fi necesar un alt bransament pentru noua investitie se va propune in cadrul DTAC solutii tehnice de racordare la rețelele disponibile in zona.**

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

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

• **Disfuncționalități:**

Lipsa unor facilități de transport public în apropiere:

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

Priorități:

Modernizarea infrastructurii rutiere:

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

Obținerea autorizațiilor de construcție și racordare la rețele:

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

Crearea unui plan de mobilitate urbană:

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

Integrarea de spații verzi:

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

Relația între cadrul natural și cadrul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Ridicarea Topografică:

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

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

Concluzia studiului de fundamentare geotehnică

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

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

Concluzia studiului de fundamentare rețele edilitare

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

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

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

Concluzia studiului de circulație

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

Concluzia studiului de însorire

În cadrul studiului de însorire, simularea volumetrică a fost realizată pentru înălțimea propusă maximă prin PUZ – P+2, 10m la cornisa și 15 m la coama și de asemenea, în ce privește retragerea față de o limită laterală s-a ales retragerea minimă pentru a studia însorirea în cele mai dificile situații. Prin studiu de însorire s-a arătat că investiția respectă legile în vigoare și reglementările MS.

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

Concluzia studiului istoric

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

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

Terenul care a generat PUZ:

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

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

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

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

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

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

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

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

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

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Pentru investitia propusa se vor asigura:

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

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

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

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

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

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRATA

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

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

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

Pentru terenul care a generat PUZ:

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

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

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

- *regimul de construire specific ZC5 - in general discontinuu (izolat, cuplat);*
 - **retragerea fata de aliniament – minim 3.00m si maxim 5,00m;**
 - **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor retragere fata de una dintre limitele laterale, fata de cealalta laterala conform PUG si RLU Caracal – minim 1.00m fara ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
 - **retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 3,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face

pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Amplasament pe aceeasi parcela:

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

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru ZC5 este:

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

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

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

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile de insorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si Sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (***) respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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

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

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

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

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

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

rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

Daca un exista posibilitatea racordarii, se vor propune in cadrul DTAC – solutii alternative in conditiile legii.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Caracal, fiind teren in proprietate privata.

Suprafata totala a zonei analizate este de 12.450,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00mp

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de echipamente de interes public.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor beneficiarilor fara a deranja ci chiar de a echilibra si de a omogeniza nucleul mixt pentru locuitorii mun. Caracal in zona centrala..

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructie cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

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

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

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

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

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări și restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Obiective SEVESO – nu este cazul

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



Intocmit,

arch. Ionescu Aurel-Lazar

arch. Tatiana Andrei (Silvestru)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

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

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

Cuprins

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Partea I – Dispozitii generale

Capitolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

Capitolul 2. Baza legală a elaborării

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

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

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

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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

Alte legi și reglementări specifice.

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

Capitolul 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „**INITIERE ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE”** se află în intravilanul mun Caracal, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

4.5. Se propune reciclarea deșeurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

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

5.2. Aspectul exterior al constructiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne si durabile.

Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau conventionale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de constructii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".

6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate funcțiilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire.

6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al Mun. Caracal.

6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al Mun. Caracal. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:

- Regula calcanului
- Regimul de construire Condițiile de cod civil Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale.

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

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigurat accesul carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
- 7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
- 7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;
- 7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrurilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.1.2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

c) se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă

fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

8.1.4. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studiul de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Orașului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Capitolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

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

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

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

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

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

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

10.4. Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

10.5. Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

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

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

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

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejmuirile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.

Partea III – Zonificarea funcționala

Capitolul 11. Unitati si subunitati functionale

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

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

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

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

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

PRIN ACEST R.L.U. SE REGLEMENTEAZA

Zonificare propusă:

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

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

Pentru zona studiată (vecinătățile)

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

Partea IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

Generalități. Caracterul zonei

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

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

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

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

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

ZC5-2 - Zona centrala perimetrata

Funcțiune – categorie funcționala M1a/ IS, si cele existente ZC5 conform prevederilor PUG- RLU, in vederea realizării investiției - locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale.

Sectiunea I – Utilizarea funcționala

Art. 1. – Utilizari admise

- Locuinte individuale incluzand spatii pentru profesii liberale (in baza PUZ aprobat, in cazul de fata investitia propusa prin PUZ);
- se admite repararea, extinderea si supraetajarea constructiilor existente;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;
- Se admit conversii funcționale potrivit destinațiilor initiale ale cladirilor pe baza studiilor istorice si cu avizul Ministerului Culturii

Art. 2. – Utilizari admise cu conditionari

- instituții, servicii și echipamente publice (in baza PUZ aprobat, in cazul de fata investitia propusa prin PUZ);
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- spatii culturale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanunțul;
- servicii turistice;
- locuinte individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, ingloband spatii cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc);
- locuinte individuale incluzand spatii pentru profesii liberale;
- invatamant prescolar si scolar;
- lacașuri de cult;

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

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

Art. 3 - Utilizări interzise

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- orice utilizari de natura sa deprecieze zona
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele

- adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare (vezi normele de la capitolul 2.7.1. Parcaje) decât în urma elaborării PUZCP (conform RLU aferen PUG al Mun Caracal)

Secțiunea II – Condiții Specifice de Amplasare și Conformare a Construcțiilor

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

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

Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

- Se corelează cu regimul de construire specific ZC5 – se va construi în general discontinuu (izolat, cuplat)
- **retragerea față de limitele laterale** - se realizează în mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale și autoturismelor retragere față de una dintre limitele laterale, față de cealaltă laterală conform PUG și RLU Caracal – minim 1.00m fără ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea față de limita posterioară** - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 3,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurați la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare plivială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/ 2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art. 7 - Amplasarea Construcțiilor pe Aceeași Parcelă

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

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

Art. 8 - Accese și Circulații

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

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

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

Art. 9 - Parcare/Gararea Autovehiculelor

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

Art. 10 - Înălțimea Maximă a Construcțiilor

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

Art. 11 - Aspectul Exterior al Clădirilor

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

Art. 12 - Condiții de Echipare Edilitară

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

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

Art. 13 - Spații Verzi și Plantate

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

prevederile din PUG si RLU aferent al Mun Caracal.

Art. 14 - Împrejmuiri

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

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

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15 - Procent Maxim de Ocupare a Terenului

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

Art. 16 - Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului

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

Pentru zona studiată (vecinătățile)

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

Obiective SEVESO – nu este cazul

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

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

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

1. Introducere:

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

2. Etape de Implementare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Etape Detaliate ale Implementării:

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



Intocmit,

Ionita Aurel-Lazar

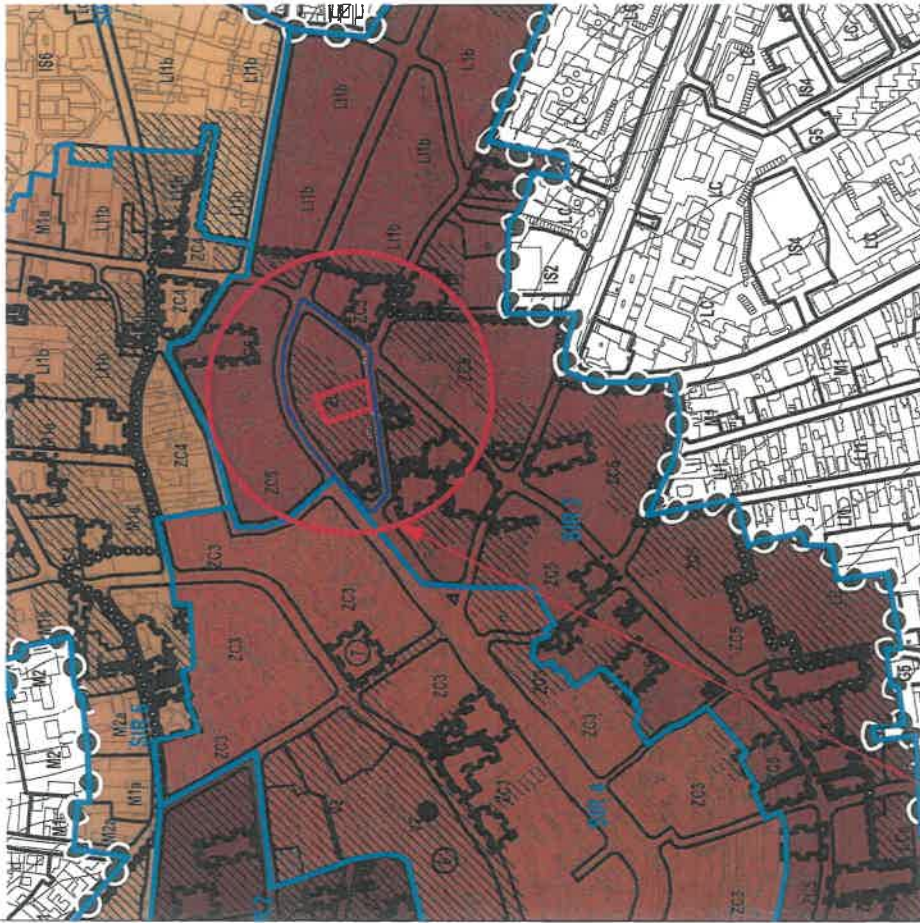
Tatiana Andrei

N



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

INCADRARE IN P.U.G.



Teren care a generat studiul PUZ

Str. 1 Decembrie 1918, nr. 3

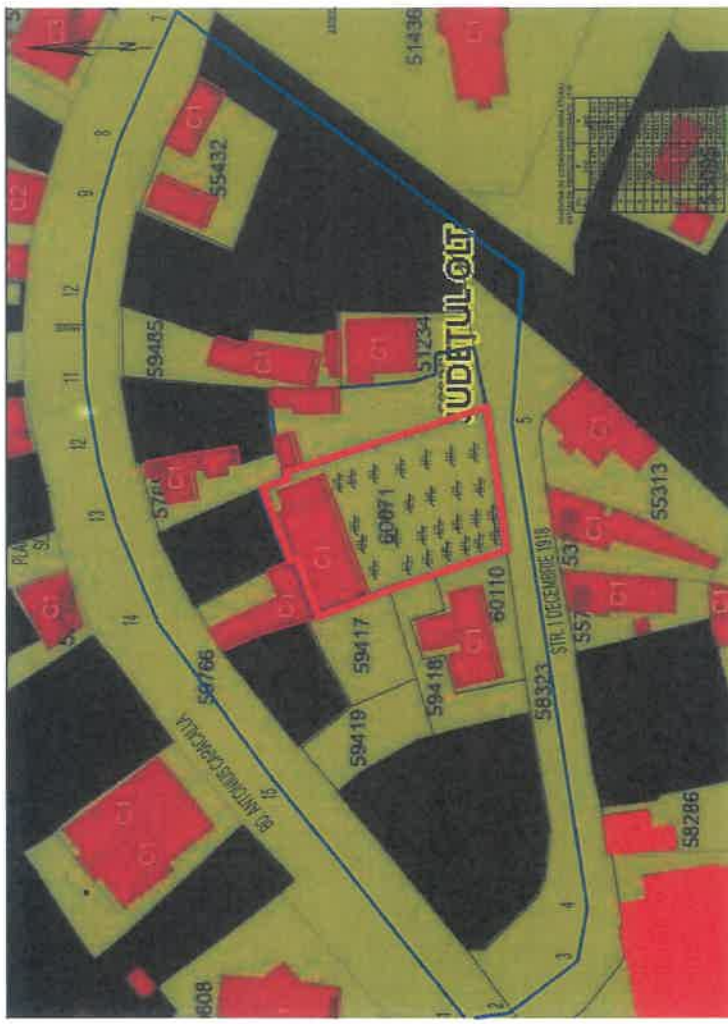
C.F. 60071

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

Intravilan

Apartine zonei ZC 5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA

INCADRARE IN ZONA



Zona studiata prin PUZ
Parcela de a determinat studiul PUZ

Pe parcela existia constructii supratetane CARE RAMIN NEMODIFICATE:
C1 - 229mp - constructie anexa, cu acte din 2001
C2 - 37mp - constructii anexa, cu acte din 2001
Bilant teritorial existent: S teren - 1.197,00mp
POT existent - 22,2%
CUT existent - 0,2
Rh - parter

S.C. ARHI-STIL CONCEPT S.R.L.
J.28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302
str. Grati Aureli Adese, nr. 26
e-mail: arhstilstilconcept@yahoo.com
Mun. SLATINA, Jud. OLT

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		1:1500
PROIECTAT	ARH. STAG. TITIANA ANDREI		1:1000
DESEANAT	ARH. STAG. TITIANA ANDREI		Data: 2024)
			2025

Beneficiar:

IONITA CORNEL
MIN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JU.D. OLT

Proiect nr.:
489/2023

Titlu proiect
INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE"
MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JU.D. OLT.

Faza:
P.U.Z.

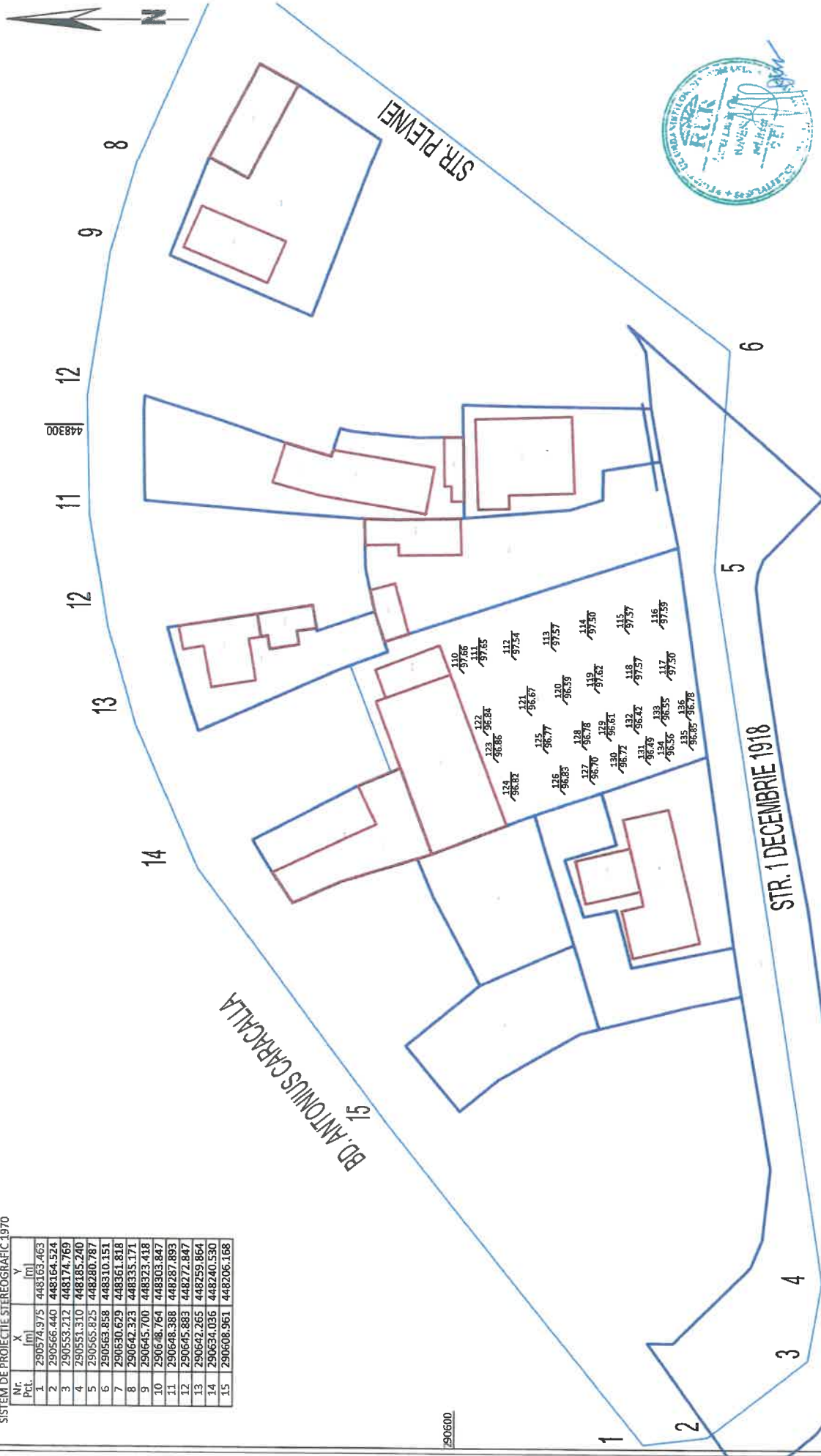
Titlu planșă
INCADRARE IN ZONA


Planșă nr.:
0.



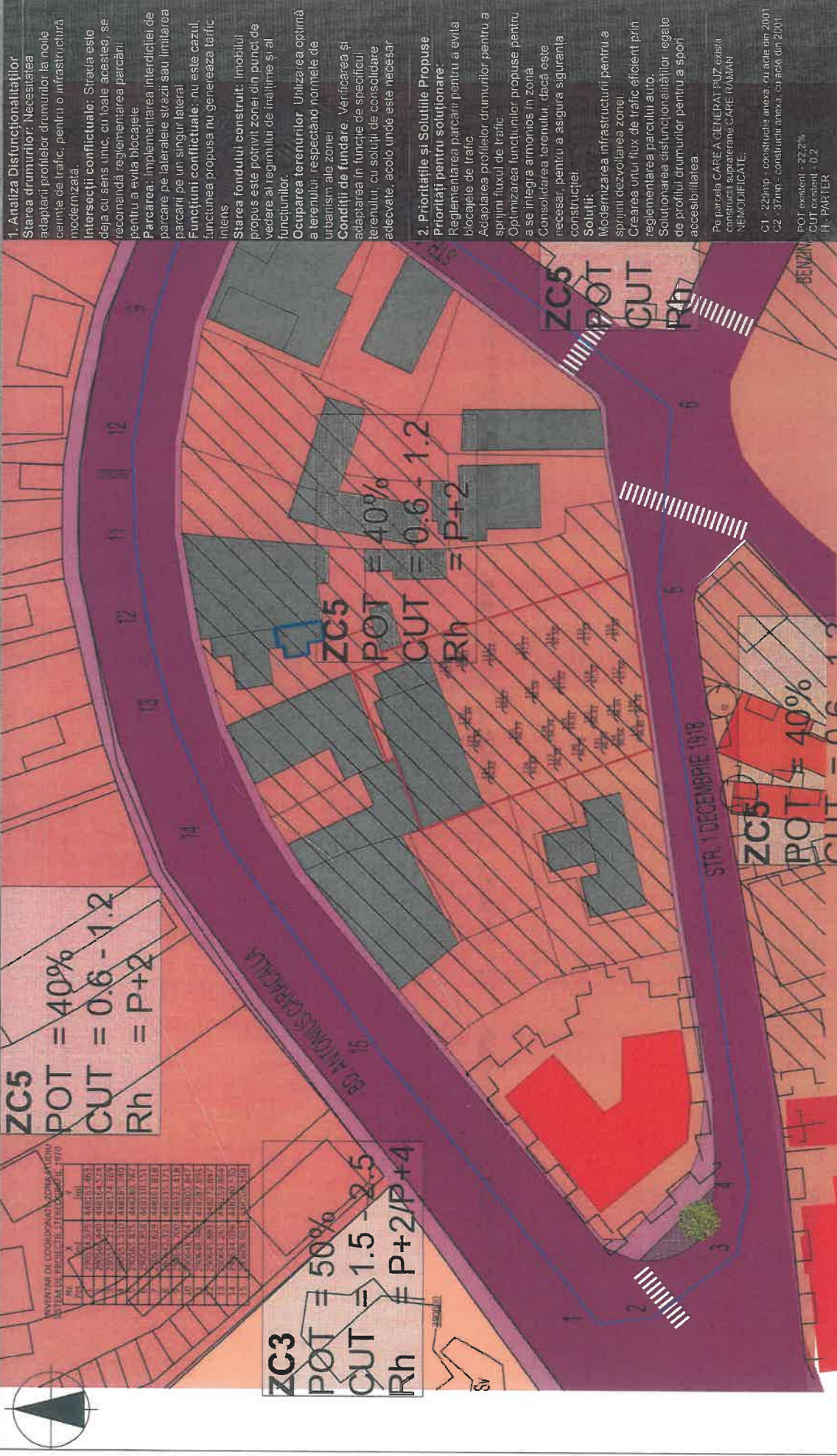
INVENTAR DE COORDONATE-ZONA STUDIULI
SISTEM DE PROIECTIE SI TOPOGRAFIC 1970

Nr. Pkt.	X	Y
1	290574.975	448165.463
2	290566.440	448164.524
3	290553.212	448174.769
4	290551.310	448185.240
5	290565.825	448280.787
6	290563.858	448310.151
7	290630.629	448361.818
8	290642.323	448335.171
9	290645.700	448323.418
10	290648.764	448303.847
11	290648.388	448287.893
12	290645.883	448272.847
13	290642.265	448259.864
14	290634.036	448240.530
15	290608.961	448206.168



 <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 87 / 2011, C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Adea, nr. 25 e-mail: arhsticoncept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>	Beneficiar:	IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUD. OLT	Proiect nr.:	489/Z023
	Titlu proiect:	INTIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U) AGERENT IN VEDEREA REALIZARI INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA IN BLOCURI". MUN. CARACAL, STR. LOZOCANES, MARE NR. 3, JUD. OLT	Faza:	P.U.Z.
Scara:	1:500	Titlu planșă:	RIDICARE TOPOGRAFICA	
Numere	Arh. IONESCU AUREL	Data:	2024/2025	
Specificatie	SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Semnatura	[Signature]	
	S.C. GEOTOP CADINO S.R.L.			
	S.C. GEOTOP CADINO S.R.L.			

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



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

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

Pe parțea CARE A GENERAT PUZ exista constructii supaterane CARE RAMAN NEMODIFICATE.
 C1 - 23mp - constructie anexa cu acte din 2001
 C2 - 37mp - constructii anexa, cu acte din 2001
 POT existent - 23,2%,
 CUT existent - 0,2
 H - PARTER

Beneficiar:		IONITA CORNEL		Proiect nr.:		489/2023	
Titlu proiect:		MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUDE. IOT		Faza:		P.U.Z.	
Titlu planșă:		SITUATIE EXISTENTA - PLAN DE SITUATIE		Planșă nr.:		1.	
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		J28/437/2011 C.U.L. 28018302 str. Carol Al III-lea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. Slatina, Jud. IOT		Scara:		1:600	
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		Nume		Semnatura		Data:	
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		ARR. IONESCU AUREL		[Signature]		2024)	
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		ARR. STAG. TATIANA ANDREI		[Signature]		2025	
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.		ARR. STAG. TATIANA ANDREI		[Signature]		2025	

Legenda

- circulații existente carosabil și pietonali
- zona centrala locuire/ ineditului/ servicii. ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA
- zona centrala locuire/ ineditului/ servicii. ZC3 - CENTRUL RESTRUCTURAT IN PERIOADA SOCIALISTA
- DELIMITARE ZONA STUDIU

DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ

- Monumente istorice delimitate
- Zona de protecție pentru monumente istorice
- Construcții existente delimitate
- Construcții existente în zona de studiu PUZ

STAMP: DELIMITARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
 MONUMENTE ISTORICE DELIMITATE
 ZONA DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE
 CONSTRUCȚII EXISTENTE DELIMITATE
 CONSTRUCȚII EXISTENTE ÎN ZONA DE STUDIU PUZ

N



2. SERVICII FUNERARE



1. SERVICII FUNERARE



15



14. SPATII PROFESII LIBERALE SI SERVICII COMERCIALE



11. LOCUINTA



3. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA



13 TEREN CARE A GENERAT PUZ



12. CONSTRUCTIA CARE A GENERAT PUZ, CONSTRUCTII EXISTENTE ANEXE



10. LOCUINTA SI SPATII PROFESII LIBERALE



4. SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTE



6. MATERIALE DE CONSTRUCTIE



7. LOCUINTA



8. CENTRU DE RECUPERARE MEDICALA, MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTIE

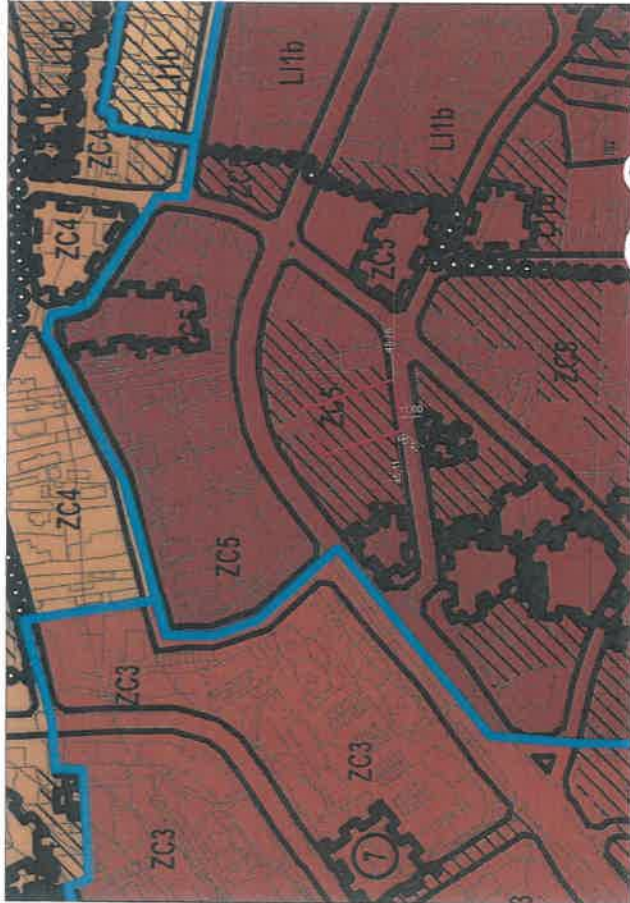
 <p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-rai Aurei Adree, nr. 25 e-mail: arhiconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>		Beneficiar: IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JU.D. OLT	Proiect nr.: 489/2023
Titlu proiect INTERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM SI PLANULUI DE LOCALIUNITA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE <small>PLANUL LOCAL DE URBANISM SI ELABORARE</small>	Scara: Semnatura 	Data: 2024	Faza: P.U.Z.
Titlu planșă DOCUMENTARE FOTOGRAFICA ZONA STUDIU FUNCTII EXISTENTE	Data: 2024	Planșă nr.: 1.1	Planșă nr.: 1.1

Nu este înregistrat în Lista Monumentelor Istorice

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

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

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



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

0,2-1,2*

20-40%*

7,0 - 15,0 m*

P - P+2*

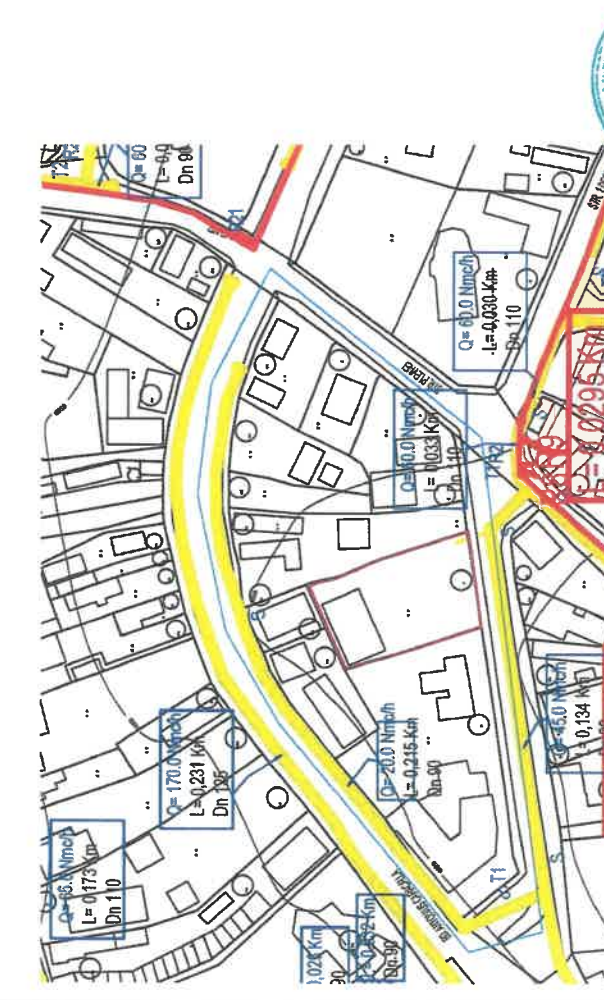
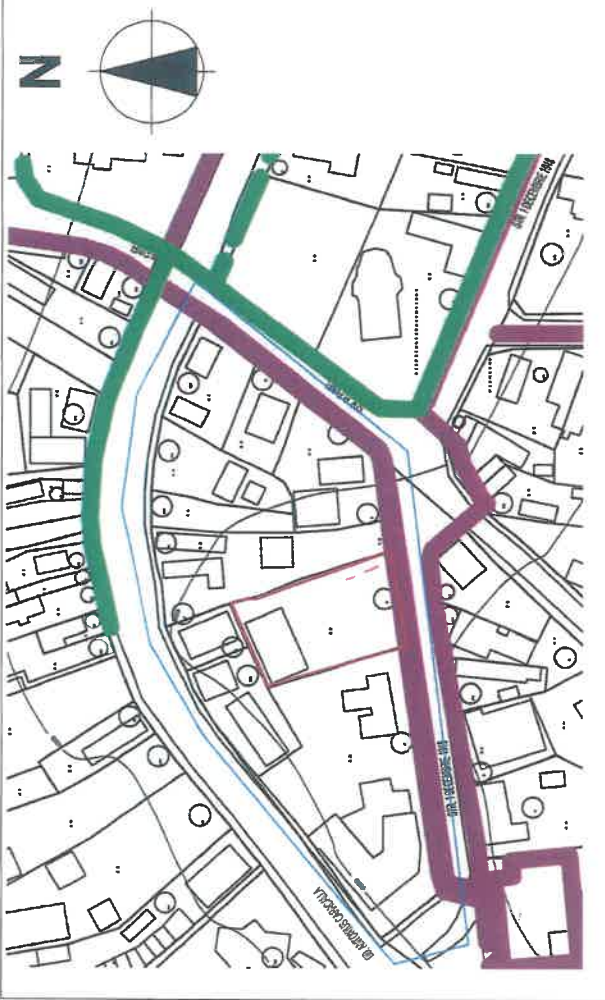
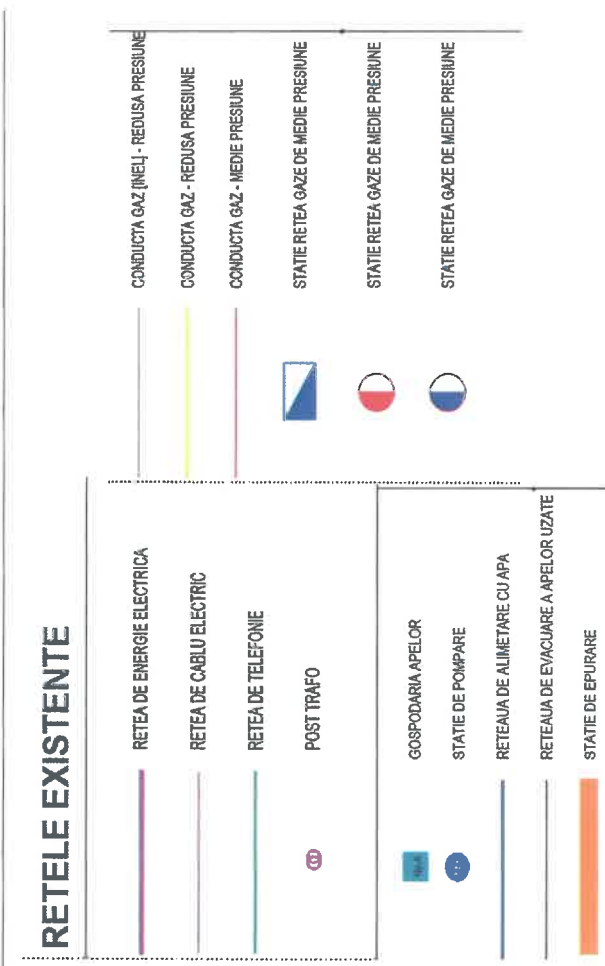
Conform fișei de verificare a conformității/ Anexa la adresa nr. 11231/ 19.02.2024: Imobilul teren din str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Caracal, jud. Olt, proprietate privată persoana fizică Ionita Cornei, cu suprafața de 1197mp, din care curți construcții 684mp și arabil 513mp, fara sarcini. Terenul se afla în subzona istorică de referință SIR 3 Zona istorică protejată de remanenta a marurilor urbanistice ale dezvoltării clasei burghezei agricole, subzona istorică protejată ZC 5 - Zona centrala perimetrata și în zona de protecție a monumentelor istorice având:



*Inserția de construcții și/ sau intervențiile în cadrul ansamblului monument istoric se pot face numai în baza unui PZU de Zona Protejată (PZCP); intervențiile numai pe baza avizului "Ministerului Culturii și Cultorilor" nu îl pot depăși pe cel specific funcțiunilor IS, MIO, MZO, LIO.

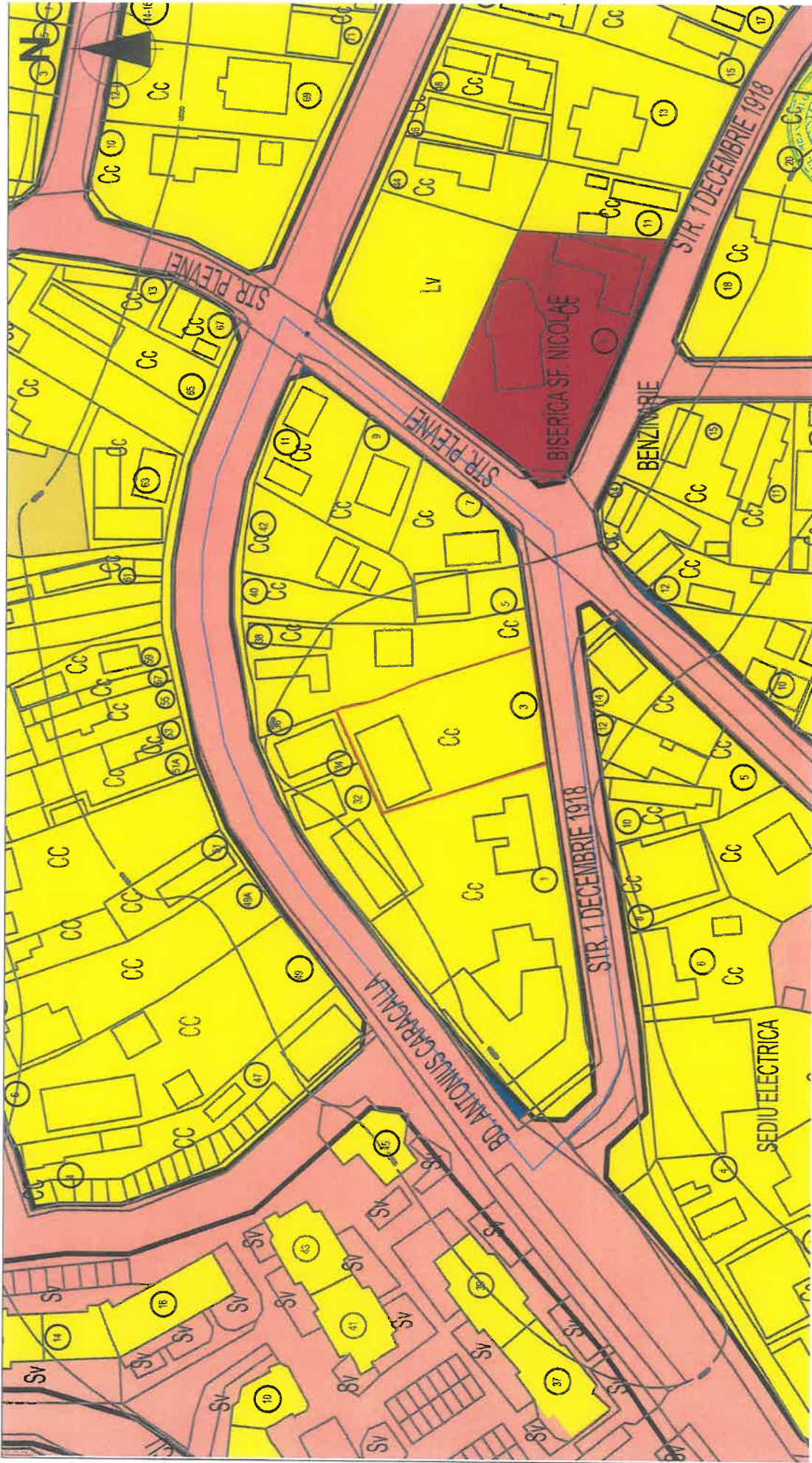


Specificatie Nume Summatura Scara: 1:2000 1:5000	S.C. ARHITECT CONCEPT S.R.L. J 28.07.2011 CUI: 3901302 e-mail: arhitectconcept@arhitectconcept.com Str. SUTINA, nr. 017		Beneficiar: IONITA CORNEL Str. CARACAL, nr. 10, jud. OLT	Proiect nr.: 489/2023
	SEE PROIECT PROIECTAT DESEMAT	ARHITECTURA ARH. CRISTINA TOMA ARH. CRISTINA TOMA	Data: 2024	Titlu planșă: DOCUMENTARE FOTOGRAFICA MONUMENTE Istorice



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.29/87/2011, C.U.I. 59013302 str. General Alexei, nr. 25 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. ILT		Beneficiar: IONITA CORNEL MUN. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUD. ILT	Proiect nr.: 489/2023
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH. IONESCU AUREL ARH. STAG. TATIANA ANDREE ARH. STAG. TATIANA ANDREE	Scara: Semnatura 1:1500	Titlu proiect ELABORARE PLAN URBANISTIC TOTAL (P.U.T.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) APRENT IN VEDEREA REALIZARI INVENTITIE "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATIU PENTRU PROFESII LIBERALE, TIPOLOGIE DE LOCUINTA"
		Data: 2024/1 2025	Faza: P.U.Z.
		Titlu planșă REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE	Planșă nr.: 3.



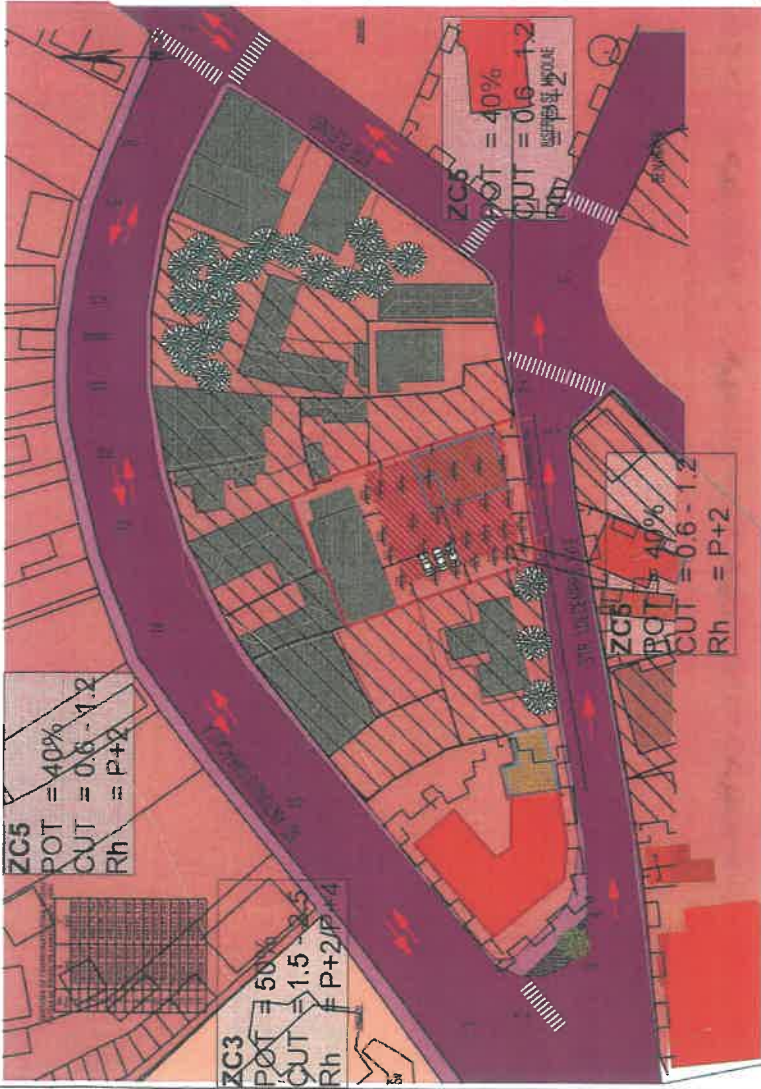


REGIMUL JURIDIC	
	PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI CARACAL
	PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI CARACAL
	PROPRIETATE PUBLICA A STATULUI
	PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI
	PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

ZONA STUDIATA PRIN PUZ
 TEREN CARE A GENERAT PUZ

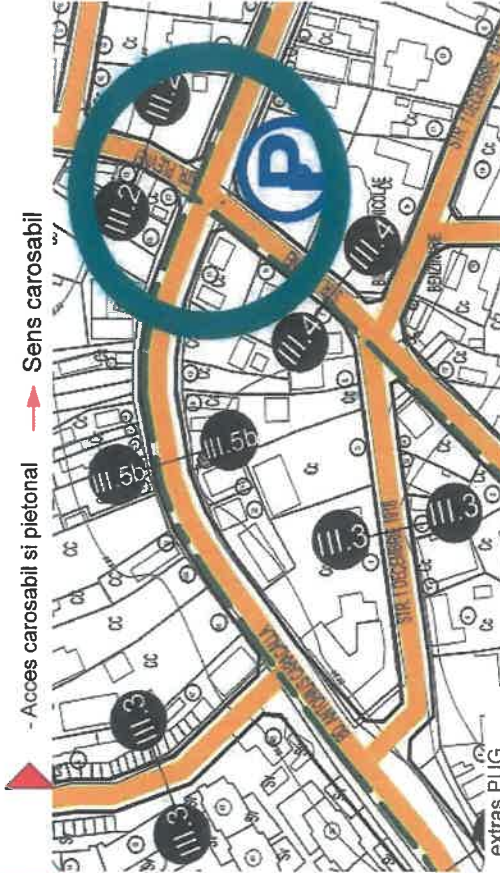
 S.C. ARHITECTIL CONCEPT S.R.L. J.28/67/2011, C.U.I. 90113302 Cămin. Arcașilor, nr. 28 email: arhitectur@concept.ro Muz. SLATINA, Jud. Olt	Beneficiar:	IONITA CORNEL MUR. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JUD. OLT	Proiect nr.:	489/2023
	Scara: 1:1000	Titlu proiect PLANUL DE ELABORARE AL PLANULUI DE AMPLASAMENT ZONAL (PUZ) SI REGULAMENTUL DE ORDONARE SI REGULAMENTUL DE INTERES PUBLIC REALIZARI INVESTITIE "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE" MUR. CARACAL, JUD. OLT, NR. 10, JUD. OLT	Feza:	P.U.Z.
Nume ARH. IONESCU ANDREI ARH. STAG. TATIANA ANDREI ARH. STAG. TATIANA ANDREI	Semnatura 	Titlu planșă PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	Planșă nr.:	4.
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Data: 2024 2025			





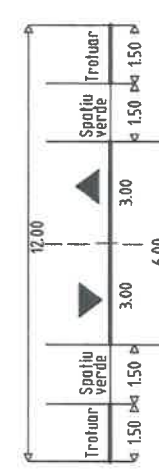
Legenda

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



Indicii urbanistici propusi pentru amplasamentul studiat sunt:

- P.O.T. = 22,00%
- C.U.T. = 0.2
- REGIMUL DE INALTIME P
- Propus maxim
- P.O.T. = 40%
- C.U.T. = 1.2
- REGIMUL DE INALTIME P+2



Zonificare	Bilant teritorial comparativ	
	Existent	Propus
Teren studiat	Suprafata in mp 12.450,00mp	Suprafata in mp 12.450,00mp
ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA	Impozabila in % 100%	Impozabila in % 100%
ZC3 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA	Impozabila in % 07,94%	Impozabila in % 59,33%
ZC5 - ZONA CENTRALA PERIMETRALA	Impozabila in mp 0 mp	Impozabila in mp 1.197,00mp
T1 - ZONA TRANSPORTUL RUTIER	Impozabila in mp 3.980,05mp	Impozabila in mp 3.990,00mp
	Impozabila in % 32,05%	Impozabila in % 32,05%

PROPUNEREA DE MOBILARE NU ESTE OBLIGATORIE. CONSTRUCTIA SE POATE APLICA ORICUM IN INTERIORUL EDIFICIULUI DEFINITIV, IN REGLEMENTARIILE TAMP, CAT RESPECTA INDICIILE PROPUSE SI LEGISLATIA IN VIGORE (PARCARE, INSORIRE, ETC)

		Beneficiar: IONITA CORNEL M.M.N. CARACAL, STR. MARULUI, NR. 10, JMD. OCT	Proiect nr.: 489/2023
Scara: 1:1000	Semnatura 	Titlu proiect SCHEMA DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZARI INVESTITIEI "ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII"	Faza: P.U.Z.
Nume ARH. IONESCU AUREL	Data: 2024/1	Titlu planșă MOBILARE URBANISTICA SI CIRCULATII	Planșă nr.: 5.
Specificatie SEF PROIECT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI		
PROIECTAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI		
DESENAT	ARH. STAG. TATIANA ANDREI		

REFERAT DE APROBARE

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

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile art. 27¹ lit. c) și ale art. 56 alin. (6) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, ca urmare a cererii nr. 60352/29.05.2025 adresată de către dl Ioniță Cornel, în calitate de inițiator/proprietar, prin care se solicită aprobarea documentatiei P.U.Z.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROMANIA
PRIMAR,
ION DOLDUREA



RAPORT DE SPECIALITATE

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

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare de către Consiliul local al Municipiului Caracal, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ elaborata pentru „Echipamente de interes public – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale, str. 1 Decembrie 1918, nr.3, municipiul Caracal, jud. Olt”, ca urmare a cererii adresată de către dl. Ionita Cornel, inregistrata la nr. 60352/29.05.2025, prin care se solicita aprobarea documentatiei PUZ, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, republicata, cu modificările si completările ulterioare, si ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, si in acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

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

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

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

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

Primaria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 285/20.12.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal, in baza prevederilor art. 32. alin (1) lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de UAT Municipiul Caracal, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, cu modificarle si completarile ulterioare.

Documentatia P.U.Z.-R.L.U. a fost elaborata cu respectarea prevederilor art. 32, pct. (5) ilt. a) din legea nr. 350/2001 - *prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei*. Propunerile P.U.Z. sunt sustinute de studii de fundamentare si avize/acorduri favorabile obtinute, solicitate prin avizul de oportunitate nr. 8/30.06.2024.

În urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal, conform procesului-verbal de sedință nr. 45988 /02.04.2025, s-a emis Avizul arhitectului-sef nr. 3/08.05.2025 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ, ce este supusa aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, a condițiilor prevăzute în Avizul arhitectului-sef, precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

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

Reglementările propuse prin PUZ si avizate sunt:

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

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

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

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

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

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

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

- Raportul informării si consultării publicului nr. 10918/16.02.2024 aferent etapei de anunțare a intenției de elaborare a PUZ, si Raportul informării si consultării publicului nr. 34500/04.03.2025 pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si a propunerilor preliminare de PUZ;
- Raportul informării si consultării publicului cu privire la etapa aprobării documentației PUZ, desfasurate in conformitate cu Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administrația publica, H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările si completările ulterioare.

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

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

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NABLA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

BOTEZATU-NEAGU ISSABELA GIORGIANA

REFERAT DE SPECIALITATE

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

Date de recunoaștere a documentației

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

Situația existentă

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

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

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

Inițiere PUZ:

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

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

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

Informarea și consultarea publicului

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

Avizarea documentației

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

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

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

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

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

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

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

Conformitatea documentației PUZ

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

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

Concluzii

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

ARHITECT ȘEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Comp. Documentații de Urbanism, Publicitate Stradala

BOTEZATU-NEAGU ISSABELA GIORGIANA