

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr. 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 105552 din 08.12.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 105554 din 08.12.2025, al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 39017/29.06.2022 și în etapa elaborării propunerilor nr. 46582/08.08.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobarii, prin procedura transparenței decizionale, nr. din
 - Avizul arhitectului șef nr. 7/24.09.2025;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;
 - 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 în vederea realizării investiției "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, dna. Cepoi Paula, dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014 conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 2. Dna. Cepoi Paula, dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, dna. Cepoi Paula, dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica.



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL

VIOREL EMIL RĂDESCU

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

Proiect: ELABORARE ŞI AVIZARE DOCUMENTAŢIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCŢII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE ,,"

LA HCL NR.

ANGELA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE
- BENEFICIAR : CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 61
- DATA ELABORARII : 2022

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor PRODAN MIHAELA si CEPOI PAULA, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE, pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt,** si analizeaza o zona cuprinsa intre str. Trandafirilor si str. Martisorului in suprafata totala de **36912.00 mp.**

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **17500.00 mp**, situat în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Trandafirilor** si este proprietatea doamnei Cepoi Paula conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58212 si a doamnei Prodan Mihaela conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57954

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – str. Trandafirilor
- sud – str Martisorului
- est – prop privata Popescu Cristian Ovidiu, Popescu Florentina
- vest – prop. privata Mircea Nicolea

Terenul are categoria de folosinta arabil si este liber de sarcini.

Se dorește parcelarea in 28 loturi pentru realizare investitiei cale de acces(1 lot) locuinte individuale izolate (25 loturi cu suprafete cuprinse intre minim 427.00 mp si

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

maxim 600.00 mp) și două loturi mobilate cu echipamente publice necesare cartierului cu suprafața parcelor de 430.00 mp respectiv 468.00 mp.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-8- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE si in S2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE SI FUNCTIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII.

Zona de locuințe individuale este în suprafața totală de 13808 mp formată din 25 de loturile

1. Lot 2 = 472 mp
2. Lot 3 = 532 mp
3. Lot 4 = 592 mp
4. Lot 5 = 597 mp
5. Lot 6 = 600 mp
6. Lot 7 = 600 mp
7. Lot 8 = 600 mp
8. Lot 9 = 600 mp
9. Lot 10 = 600 mp
10. Lot 11 = 600 mp
11. Lot 12 = 600 mp
12. Lot 13 = 470 mp
13. Lot 14 = 472 mp
14. Lot 15 = 560 mp
15. Lot 16 = 568 mp
16. Lot 17 = 575 mp
17. Lot 18 = 583 mp
18. Lot 19 = 590 mp
19. Lot 20 = 598 mp
20. Lot 21 = 584 mp
21. Lot 22 = 517 mp
22. Lot 23 = 520 mp
23. Lot 24 = 523 mp
24. Lot 25 = 427 mp
25. Lot 26 = 428 mp

Zona de servicii este în suprafața totală de 898 mp formată din două loturi

1. Lot 1 = 468 mp
2. Lot 27 = 430 mp

Pentru largirea profilului stradal conform PUG Caracal, se va ceda o suprafață de teren de 482 mp din care 216 mp aferenți lotului cu nr.cad. 57954 9 (prop. Prodan Mihaela) și 266 mp aferenți lotului cu nr.cad. 58212 (prop. Cepoi Paula)

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE ,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a

Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente **din Li3– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-8 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si in S2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE SI FUNCTIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII.** stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Trandafirilor nr. 14 și str. Trandafirilor nr.14, 14A

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un 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.

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

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

- Strada Trandafirilor, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Martisorului, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 6.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 9,00m);

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE ,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

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

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

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

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

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

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

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

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

Studiu rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă și canalizare

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Amplasamentul studiat este echipat din punct de vedere tehnico-edilitar cu rețele de apă și canalizare menajera la nivelul strazii Trandafirilor. Astfel, obiectivele propuse în zona, vor avea asigurată alimentarea cu apă și canalizarea menajera din str. Trandafirilor.

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se face prin presiune, în prezent conform datelor furnizate de CAO Caracal, presiunea de lucru stradală este de 2,6 bari, acoperitoare pentru bransarea noilor obiective de pe amplasament-locuințe.

Teava de alimentare cu apă de pe str. Trandafirilor este de tip polipropilena Dn 90.

Pentru obiectivele propuse se va realiza o extindere de rețea de apă subterană pe strada propusă.

Rețeaua propusă stradală se va realiza din teava de polipropilena Dn 90 mm pentru a fi continuitate de presiune.

Racordurile individuale pentru cele 27 de loturi se vor executa din teava de polipropilena Dn 50.

În situația propusă de strada nouă, se propun și doi hidranți stradali amplasați conform normelor PSI care vor acoperi aria suprafețelor loturilor propuse construirii.

Cei doi hidranți vor fi supraterani și vor fi dimensionați la realizarea proiectului tehnic pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă pe strada nouă creată.

Canalizarea menajera:

Pe str. Trandafirilor există rețeaua de canalizare stradală, dar este realizată parțial. Beneficiarii loturilor vor solicita extinderea rețelei de pe str. Trandafirilor pentru a fi posibilă bransarea la rețeaua de canalizare menajera. Distanța de la ultimul cămin stradal unde se oprește canalizarea menajera până la căminul propus de bransare al imobilului, este de cca. 63,00 m.

Această extindere poate fi realizată numai de către CAO Caracal, dar la solicitarea locuitorilor din zonă și poate fi realizată cu finanțare privată sau prin finanțare publică, această inițiativă va fi luată de către beneficiari pentru a putea realiza bransarea la rețeaua publică de canalizare menajera.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Canalizarea propusa pe strada privata a beneficiarilor, se va realiza mixt, prin cadere libera si prin pompare pentru ridicare in cota.

Conform datelor furnizate de CAO Caracal, str. Trandafirilor este dotata cu canalizare din PVC Dn 350.

Racordul la canalizarea de pe str. Trandafirilor se poate face prin extindere de retea pe strada propusa, aceasta se va face cu teava PVC Kg Dn 300.

Canalizarea pe strada propusa fiind mixta se va executa astfel, se vor amplsa un numar de 8 camine stradale si un camin de repompare pentru ridicare in cota de scurgere prin cadere.

Teava de canalizare strdala din zona de pompare va fi din PVG Kg Dn 110 pentru a putea face vidul necesar impingeri pana in caminul de scurege liniara prin cadere. Cele 6 loturi care vor fi racordate la statia de pompare, vor avea cadere libera prin cota in 2 camine stradale iar mai departe din cele doua camine va fi preluat prin pompare din caminul cu pompe si va impince in primul camin pentru a fi in cadere libera.

Rcordurile individuale la cele 27 loturi se va realiza pe teava PVC Kg dupa cum urmeaza de la lotul 1 pana la lotul 10 si de la lotul 17 pana la lotul 27, va fi canalizare prin cadere libera si se vor realiza bransamente individuale pe teava PVG Kg Dn 140, iar de la lotul 11 pana la lotul 16 se va realiza pe teava PVC Kg Dn 110.

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

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se va face prin extindere de retea subterana pe strada propusa.

Extinderea rețelei de gaze naturale pe strada propusa va fi realizata pe teava PEHD Dn 80 iar racordurile individuale la cele 27 de loturi se vor face tot subteran cu teava PEHD Dn 15 sau 20.

Presiunea de lucru de pe str. Trandafirilor a rețelei de gaze naturale este între 7 și 10 bari, acoperitoare pentru necesitatea obiectivelor propuse-locuinte.

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

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului I-912015 și NP 133/2013, normele de protecția muncii și PSI în vigoare.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitara energie electrica la nivelul străzii Trandafirilor din care se va face accesul către loturi.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului se va realiza printr-o extindere de rețea subterană pe strada propusă din care se va repartiza prin bransamente individuale la cele 27 de loturi propuse pentru construire.

Cablul utilizat atât pentru extindere cât și pentru bransamentele individuale va fi de tip CYYF.

Conform planșei tehnico-edilitare Re.01, pe amplasament se va realiza o singură rețea strădală, care se va împărți în 27 cde bransamente individuale.

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

Rețeaua electrică de pe str. Trandafirilor are o putere de 36 kWa, acoperitoare pentru locuințe individuale.

Dacă beneficiarii vor avea nevoie de o putere mai mare se va proceda la mărirea de putere prin amplasarea unui transformator privat, acesta făcând obiectului unei documentații și autorizații separate după aprobarea documentației de urbanism.

Imobilul teren este străbătut în partea de nord de o rețea electrică supraterană de transport energie electrică cu puterea de 110 kWa. Mai exact în propunere loturile propuse afectate de LEA sunt lotul 1 și lotul 26. Pentru acest tip de rețea zona de protecție conform legislației este de 41,00 din ax. Aceste loturi vor intra la faza de autorizatie de construire într-un studiu de soluție care va determina construibilitatea acestor loturi.

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

Studiu de circulație

Se propune amenajarea acceselor auto și pietonale pentru imobil cât și propuneri de remodelare a circulațiilor pe strazile Trandafirilor și Martisorului.

Se propune realizarea unei cai de acces cu destinație de stradă, pe toată lungimea imobilului de la nord la sud.

Drumul în categorie de stradă propus în incintă va avea lățimea totală de 9,00 m, stabilindu-se în categoria de drum III.1, conform PUG și RLU aferent al mun. Caracal, astfel carosabil cu lățimea de 6,00 m, 3,00 m fiecare bandă pe sens și trotuar de câte 1,50 m pe o parte și pe alta a carosabilului.

Pentru circulația auto și petonala propusă, strada este acoperitoare, întrucât este în categorie de drum standard.

Strada propusă va avea o lungime maximă de cca. 258,55 ml cu acces și ieșiri în strazi publice la ambele capete ale strazii, respectiv str. Trandafirilor la nord și str. Martisorului la sud.

Str. Trandafirilor, în prezent nu este reglementată și se propune încadrarea în categoria III.5b, cu o lățime totală de 14,00 m, din care 7,00 m carosabil, o bandă de 3,50 m pe sens, câte o bandă pentru ciclism de 1,50 m pe sens și trotuar de 2,00 m pe ambele părți ale carosabilului.

Str. Martisorului în prezent nu este reglementată, se propune încadrare în categoria III.1, cu o lățime totală de 9,00 m, din care 6,00 m carosabil, o bandă de 3,00 m pe sens, și trotuar de 1,50 m pe ambele părți ale carosabilului.

Încadrarea cele două strazi publice în categoriile aferente s-a efectuat conform PUG și RLU aferent al mun. Caracal.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Pentru încadrarea în categoriile a celor două străzi, beneficiarii PUZ-ului vor fi expropriați din suprafața de teren ce a generat PUZ, atât în partea de nord către str. Trandafirilor cât și în partea de sud către str. Martisorului. Astfel suprafața totală expusă exproprierii este de 485 mp, în nord 247 mp și în sud 238 mp.

Locurile de parcare pentru beneficiarii loturilor se vor soluționa în interiorul parcelelor conform planșei Ci.01.

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

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

Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală (conform planurilor Ci.01).

Strada propusă va rămâne în domeniul privat al beneficiarilor, dar categoria străzii permite și preluarea acesteia de către UAT Caracal. Acest aspect se va decide după aprobarea și votarea PUZ-ului și se poate face numai prin donație către UAT Caracal și dacă UAT-ul vede oportună preluarea acestui drum cu categoriile de stradă.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

LI3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONA DE RESTRUCTURARE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Trandafirilor, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m bandă pentru cicliști și 1.50m pietonal pe un sens.

Strada Martisorului, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 6.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 9.00m care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 1.50m pietonal pe un sens.

Pentru accesul către parcelele cu nr. cad. 58212 și 57954 se propune amenajarea

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

unei circulații carosabile cu un profil de 9m care conține 2 benzi – 6.00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 1.50 m pietonal pe un sens.

Conform celor menționate în situația propusă, strada se poate realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel va avea categoria de drum III.1.

Strada propusă va rămâne în domeniul privat al beneficiarilor și va fi o stradă cu regim deschis.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor rezultate în urma lotizării.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, atât din strada Trandafirilor cât și din strada Martisorului prin calea de acces nou creată.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

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

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

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

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

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

Se propune următoarea zonă funcțională:

LI2-8 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Funcțiune – locuințe individuale izolate

IS2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII.-Va ocupa o suprafață de minim 5% din totalul terenului și se vor realiza și recepționa concomitent cu funcțiunile din LI2-8:

Echipamente de interes public

Se pot amplasa echipamente de interes public, dintre care pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului de tipul: grădiniță, afterschool, școală, creșă, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajări destinate sportului de masă etc) parcaje publice, lacășuri de cult s.a.m.d.) sau echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, stații de pompare, rezervoare de înmagazinare apă, bazine de retenție apă, stații de reglare gaze s.a.m.d.

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.
Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

T1-3 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li2-8 este:

- Steren = 13808.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT maxim propus pentru înălțimi P+2E+1ER= 0.9 mp ADC /mp teren
- Regim maxim de înălțime: P+2E+1ER
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa = 10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona IS2-3 este:

- Steren = 898.00 mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 1.50mp ADC /mp teren
- Regim maxim de înălțime: P+2E+1ER
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona T1-3 este:

- Steren = 2312.00 mp

Suprafata de teren care se cedeaza pentru marire profil stradal

- Steren=482.00 mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U04 – REGLEMENTARI pentru zona Li2-8 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 2.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m (pentru anexele gospodaresti se permite amplasarea la minim 1.00m)

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U04 – REGLEMENTARI pentru zona IS2-3 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 2.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00m (pentru anexele gospodaresti se permite amplasarea la minim 1.00m)

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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

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

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

Canalizarea menajera: se va realiza prin extindere de retea pe strada Trandafirilor cu lungimea de 63,00 ml si mai departe prin extindere de retea privata pe strada propusa si va fi in sarcina beneficiarului cu toate conditiile pentru a fi utila canalizarea fiecarui lot in parte. Daca prin proiectul tehnic va fi necesara modificarea solutiei din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor in vigoare.

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Subliniem importanta spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE,,

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Caracal, fiind terenuri proprietate privată.
Suprafața totală a terenului studiat este de 17500.00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui studiu de oportunitate este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației, și totodată de a crea un nou nucleu rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora și modernizarea circulației.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcții ce vor reprezenta locuințele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONA DE RESTRUCTURARE în regimul economic Li2-8- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE pentru realizare investiție LOCUINTE INDIVIDUALE și în IS2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE „

Beneficiar: CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si servicii din zona.

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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII : PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- BENEFICIAR : CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA
- NR. PROIECT : 61
- DATA ELABORARII : 2024

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (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 modificarile ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

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

Imobilele reglementate sunt situate în intravilanul mun. Caracal pe str. strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, în suprafața totală de 17500.00 mp și este proprietatea doamnei Cepoi Paula conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58212 și a doamnei Prodan Mihaela conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57954

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, imobilele sunt situate în următoarele zonele funcționale:

Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Plansei U2 – Reglementari Urbanistice este în suprafața totală de 36912.00 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

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

A. Imobilele ce au generat PUZ :

- **Loturi 2-26 vor constitui Li2-8 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** – situată în subzonă Li2– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - în vederea realizării investiției LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M
- **Lot 1 și lot 27 - IS2-3 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE** (derivată din IS2 – subzonă serviciilor comerciale stabilită prin PUG aprobat prin HCL nr.3/20140 pentru realizarea serviciilor comerciale (cu medie și redusă deservire), servicii profesionale și activități manufacturiere, unități pentru sănătate și servicii sociale, unități de învățământ, unități de cultură, agrement, spații închise destinate destinderii/sportului, spații plantate, scuaruri, parcaje publice, spații pietonale libere, pe minim 875 mp din suprafața totală.
- **Terenul destinat circulațiilor și accesurilor - T1-3** subzonă derivată din T1; utilizări funcționale dominante conform prevederilor PUG; se instituie servitute non-aedificandi;

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

- **Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**, conform PUZ și RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022

Li2-8 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – situata in subzona Li2– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - in vederea realizarii investiei LOCUINTE INDIVIDUALE P+1E+M

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente
- **locuințe individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti/garaje cu Sd totala maxim 100mp/unitate locativa, care nu produc murdarie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc) depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 15.00m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 400.00 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea va fi de minim 3.00 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ si generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Martisorului

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

se poate construi în regim izolat/cuplat, astfel:

-Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și o limită de proprietate **I (nord) este de 2,00 m**, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate;

-H/2, dar minim 2.0 m față de cealaltă limită a terenului (sud) – distanța se va majora la minim 3.00 m pentru a asigura staționarea autovehiculelor în incintă sau minim 3.80 m dacă este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;

-H/2, dar minim 2.00m față de limita posterioară.

-se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; distanțele față de limitele terenului se vor justifica prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază că distanța între clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea cerințelor 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 anexele gospodărești se admite amplasarea la minim 1.00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

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

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

- Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

- accesurile auto și pietonale se vor asigura din drumul propus (T1-3), reglementat prin PUZ - drum de utilitate private deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

Pentru loturile 13 și 14 accesul se poate realiza și/sau din str. Martisorului.

Fiecare parcelă va avea asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

Conform PUG aprobat al municipiului Caracal, modernizarea circulației prevede: realizarea unui profil stradal pentru str. Trandafirilor de categoria III.5b de 14 m (carosabil de 7 m cu o bandă de circulație pe sens

2x1.5 m banda ciclisti si 2x1.5 m pietonal) si un profil stradal pentru str. Martisorului de categoria III.1. de 9.00 m (carosabil 6.00 m cu 1 banda de circulatie pe sens si 2 x 1.5 m pietonal); reglementarile PUZ vor prelua si avea in vedere realinierea parcelor generate de modernizarea circulatiilor stabilite prin PUG aprobat. Suprafetele de teren destinate expropriarii pentru cauza de utilitate publica vor fi indicate prin PUZ si stabilite cu exactitate prin planul/proiectul de modernizarea a circulatiilor publice.

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp

-câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

-La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH max. propus= P+2E+1ER; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

-sunt interzise mansardele false.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

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

Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Pana la realizarea/extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta solutii individuale locale, cu asigurarea posibilitatilor de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igiena și sanatate publica, în baza avizelor Agentiei pentru Protectia Mediului și Agentiei Nationale Apele Romane.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

-Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

-Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

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

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

Indicatori urbanistici, subzona Li2-8

- POT maxim = 30%;

- CUT maxim pentru înălțimi $P+2E+1ER= 0.9$ mp ADC /mp teren

- Rh max = $P+2E+1ER$

- H max cornisa = 10.00 m

- H max coama = 15.00m

Cladirile de pe colt pot avea înca un etaj suplimentar pe o lungime de 15.00 m de la intersecția aliniamentelor.

Subzona IS2-3 - Subzona serviciilor comerciale si functiunilor adiacente locuirii. Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2E+1ER niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat). Pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului de tipul: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.) sau echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spatii comerciale, cofetarii cu capacitate redusa de servire
- echipamente publice necesare cartierului: afterschool, cabinete medicale, farmacie, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, alte amenajari destinate sportului)
- parcaje publice;
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, posturi trafo, etc.,
- spatii inchise destinate sportului
- parcaje
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- parcela este considerata construibila daca are un front la strada de minim 8.00 m.
- suprafata minima a parcelei 400 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea fata de aliniament va fi de minim 3.00 m (dar nu mai putin de jumătate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta intre aliniamente); pentru constructiile de invatamant (cu exceptia activitatilor conexe - spatii comerciale, cantine, etc care se pot amplasa la aliniament) si cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni se vor asigura retrageri de la aliniament cu minim 6.00 m.

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

- se va asigura intre constructii invecinate distante minime egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; reducerea distantei fata de limita terenului se poate face pana la ¼ din inaltime dar minim 1.00m /2.00m fata de limitele de proprietate - laterala si/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de insorire prevazute in Normele aprobate prin Ord. MS

119/2014 pentru funcțiuni protejate ; în cazul incintelor la care, datorita funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor distanta se majoreaza la minim 3.80m.

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

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este înaltimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanta poate fi redusa prin studiu de însorire pana la înaltimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;

- în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înalțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

Accesurile auto si pietonale se vor asigura din str. Trandafirilor si/sau din drumul propus (T1-3)

Pentru fiecare parcela se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 m latime dintr-o circulație publica în mod direct. Accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati și cu dificultati de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locuri de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanta de maxim 250 m.

Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spații de parcare specifice funcțiilor propuse și potrivit normelor specifice:

-Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp

-La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga în supliment de 10% pentru vizitatori.

-Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 75 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

-La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

-Pentru constructii de invatamant

- gradinite - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

-Pentru constructii de sanatate

- crese - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- cabinete medicale individuale - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

-Pentru constructii sportive

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

-Pentru constructii si amenajari de agrement

-cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane

-pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare. Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 m inaltime.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- RH max. propus= $P+2E+1ER$; H max. cornisa = +10,00 m; H max. coama = +15,00 m., conditionat ca inaltimea cladirilor in planul fatadei sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" si "eleganța";

-Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale

-In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale

- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.

- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului.

Pana la realizarea/extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilităților de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igienă și sanitate publică, în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române.

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta din suprafața incintei: minim 5% pentru construcții comerciale, minim 15% pentru construcții sportive, minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% pentru creșe, minim 15% pentru afterschool/ 15% pentru alte categorii de construcții pentru sanitate, minim 10% pentru construcții culturale, minim 25% pentru construcții și amenajări de agrement; 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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublata de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzând un soclu opac de 0.30 m și o parte transparentă dublata eventual de gard viu
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejurimilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă de 2.00m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona M1c pentru parcela destinată exclusiv serviciilor (comert și depozitare)

- POT maxim = 60%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 1.50mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E+1ER
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

Cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15.00 m de la intersectia aliniamentelor. Regimul de inaltime cuprinde implicit suboluri, demisoluri, mansarde cu respectarea Hmax coama/streasina. Nu se admit depasirea inaltimei maxime reglementate pe fatada orientata spre strada.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1-3

Drum de utilitate privata, deschis circulatiei publice, va asigura accesul catre parcelele ce urmeaza a se dezmembra

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- drum de utilitate privata, deschis circulatiei publicului, este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. In cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona T1-3

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

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE. (Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ)

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti în suprafață de max.100 mp/unitate locativă, clădiri de mici dimensiuni destinate pentru gararea a 1-2 mașini, depozitare casnica (magazii, soproane), bucatarii de vara, adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin

hotarare de catre consiliul local) , agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea, de regula parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scârilor etc.;
- curățători chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești altele decat cele de la art.2
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 12.00 m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 300.00 mp.
- Raport intre inaltimea si adancimea parcelei cel putin egal maxim 1/5

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

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

-Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară; Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție: cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe imita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară. În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi: față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/ locurilor de parcare); față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 m (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie;

distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. Retragerie minimale înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

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

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

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu înalțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

-acces carosabil la drumurile publice de minim 3.50 m (minim 3.80 m în cazul funcțiunilor pentru care legislația în vigoare stabilește necesitatea asigurării mijloacelor de stingere a incendiului în incinta) în mod direct, prin servitute de trecere (pentru grupuri de mai puțin de 4 locuințe individuale) sau străzi private (drumuri în proprietate) – caz în care intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism.

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

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

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

- Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp - **cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp**

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:

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

- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

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

- înalțimea maxima la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
-este interzisa utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice care creaza o imagine inadecvata locului.

-sunt interzise mansardele false.

- este interzisa utilizarea materialelor si finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

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

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

-Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii –

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

-dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate caterase pentru restaurante, cafenele etc.

- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limitelaterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente(cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

Indicatori urbanistici, subzona Li3-2

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

Întocmit,

arh.urb Angela Busca

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



PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

BENEFICIAR: CEPOI PAULA
 PRODAN MIHAELA



arh.urb Angela Bușcă
 S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURĂ S.R.L. AMPLASAMENT STUDIAT

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



VERIFICATOR /EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
Expert tehnic				
Verificator tehnic atestat				
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURĂ S.R.L. CUI 39831471				Beneficiar: CEPOI PAULA PRODAN MIHAELA mun. Caracal, jud. Olt
				Proiect nr. 61 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE str. Trandafirilor nr.14 si str. Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:5000	
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă			
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data: 2024	Titlu plansa: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
				Faza: P.U.Z. PRELIMINAR
				Plansa nr. U00

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

BENEFICIAR: CEPOI PAULA
 PRODAN MIHAELA



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

AMPLASAMENT STUDIAT

ÎNCADRAREA ÎN ETERRA



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA	
Expert tehnic					
Verificator tehnic atestat					
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari:	CEPOI PAULA PRODAN MIHAELA mun. Caracal, jud. Olt
					Proiect nr. 61 / 2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE str. Trandafirilor nr.14 si str. Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt	Faza: P.U.Z. PRELIMINAR
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:5000		
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:		
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		2024	Titlu plansa:	Plansa nr. U01
					ÎNCADRARE ÎN ETERRA

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

BENEFICIAR: CEPOI PAULA
PRODAN MIHAELA



arh. urb. Angela Bușcă
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. AMPLASAMENT STUDIAT

ÎNCADRAREA ÎN PUG



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA		
Expert tehnic						
Verificator tehnic atestat						
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L. CUI 39831471				Beneficiari:	CEPOI PAULA PRODAN MIHAELA mun. Caracal, jud. Olt	
					Proiect nr. 61 / 2021	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE str. Trandafirilor nr.14 si str. Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt	Faza: P.U.Z. PRELIMINAR	
SEF PROIECT	c.arh.urb. Angela Bușcă		1:5000			
PROIECTANT	c.arh.urb. Angela Bușcă					
DESENAT	c.arh.urb. Angela Bușcă		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.	
				2022	ÎNCADRARE ÎN PUG	U02

PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE
BENEFICIAR: CETOPALIA
PRODAN: MIHAELA

- LIMITE**
- Limita teren străzii
 - Limita terenului a general PZ
 - Limita parcele existente
 - Limita parcelelor noi create
- CIRCULATI**
- Circulație existentă
 - Circulație propusă
 - Ax canalizată
 - Banda câștig propusă
 - Dreptul de meș

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ CONFORM PUC MĂNĂȘTIOARĂ APROBAT

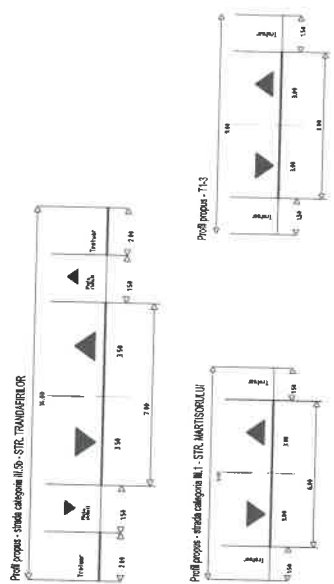
U2.3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 etaje, în zona de restaurare, conform PUC în vigoare

Traseu drum, prezentați propus prin PUC aprobat

Construcții existente pe parcelele învecinate

Sopratele de teren cu necesitate expozitivă în vederea legării noii linii străzii

- ZONIFICARE PROPUȘĂ**
- U2.3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 etaje, în zona de restaurare, conform PUC în vigoare
 - U2.3 - subzonsă servicii comerciale și funcționări afiliate locuințelor
 - Eficiență propusă
 - Alteții propusă
 - Acces canalizabil/pipajinal

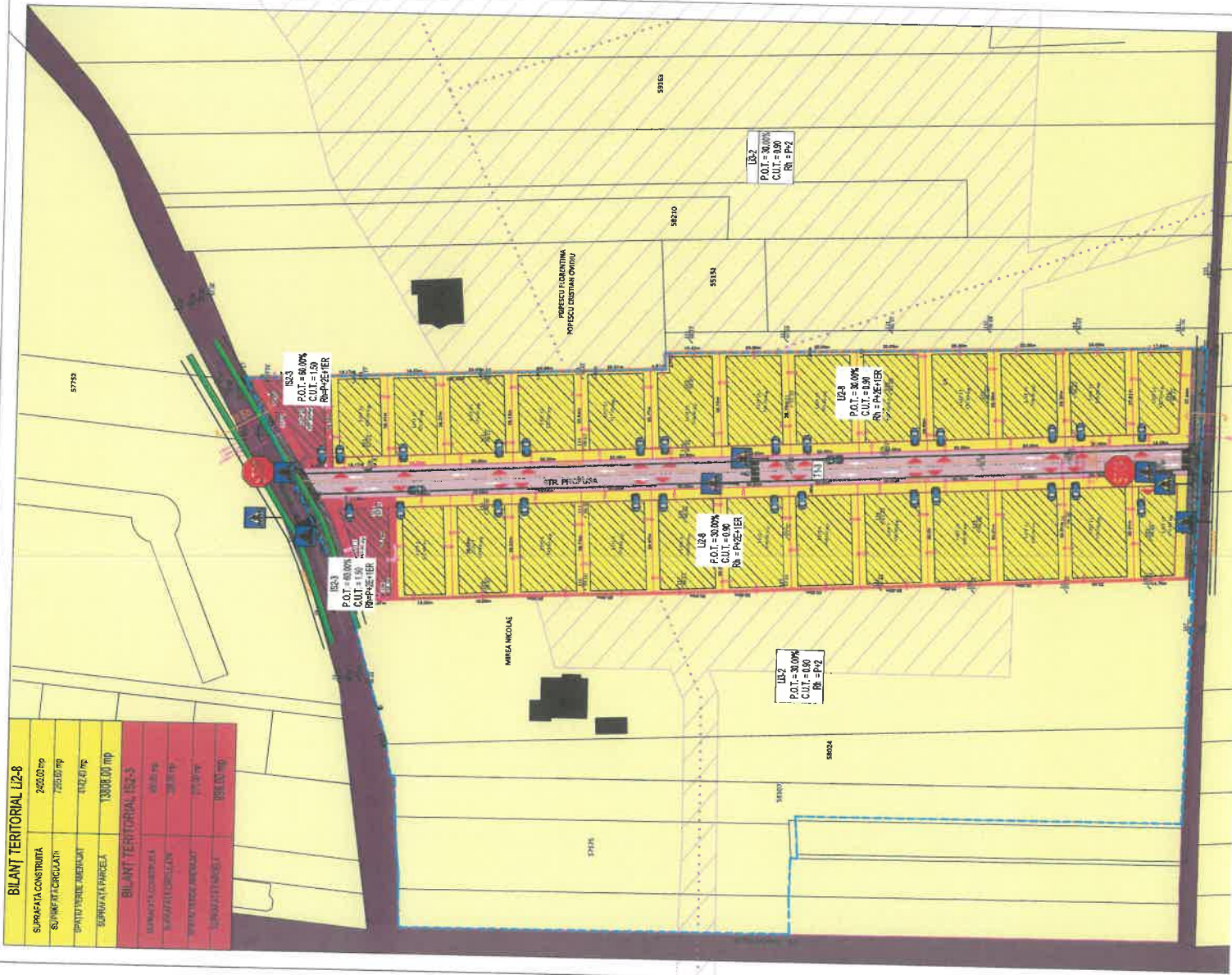


BILANT TERITORIAL U2-8

SURFAȚĂ CONSTRUITĂ	2450,00 mp
SURFAȚĂ CIRCULATĂ	7250,00 mp
SPĂȚIU VERDE AMENAJAT	1102,00 mp
SURFAȚĂ PARCELĂ	13000,00 mp

BILANT TERITORIAL U2-3

SURFAȚĂ CONSTRUITĂ	4800,00 mp
SURFAȚĂ CIRCULATĂ	3000,00 mp
SPĂȚIU VERDE AMENAJAT	1700,00 mp
SURFAȚĂ PARCELĂ	9500,00 mp



PROIECTANT	MIHAELA	SEMNEAȚĂ	CEBUTA	REFERAT / EXPERTIZĂ NR. / DATA
PROIECTANT	CETOPALIA	SEMNEAȚĂ	MIHAELA	DATA
PROIECTANT	CETOPALIA	SEMNEAȚĂ	MIHAELA	DATA
PROIECTANT	CETOPALIA	SEMNEAȚĂ	MIHAELA	DATA

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIILOR PROPUSE

DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
LOCUINTE INDIVIDUALE**

BENEFICIAR: **CEPOI PAULA, PRODAN MIHAELA**

PROIECT NR.: **61/2024**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se propune urmatoarea
esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se vor realiza retelele edilitare - energie electrica

-mutare stalp si extindere retea de joasa tensiune in sapatura

Costuri private: 100.000 lei

Timp finalizare: 2026

2. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare

-extindere retea apa in sapatura

Costuri private: 60.000 lei

Timp finalizare: 2026

3. Se vor executa drumurile

-se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale (drumul propus – T1)

Costuri private: 90.000 lei

Timp finalizare: 2026

4. Se vor realiza constructiile

Terenul va fi lotizat si vor rezulta 25 de locuinte izolate si doua constructii cu functiuni de
interes public. Cele doua parcele cu functiuni de interes public se vor afla in zona IS2-3 -
Subzona Serviciilor Comerciale, zona care va ocupa o suprafata de minim 5% din totalul

terenului și se vor realiza și recepționa concomitent cu funcțiunile din Li2-8, zona unde se afla parcelele destinate locuintelor individuale;

Aceasta lucrare se va executa pe baza unui proiect aprobat

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat.

Costuri private: 5.400.000 lei

Timp finalizare: 2028

Intocmit,
arh.urb. Angela Busca



REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea
realizarii investitiei "Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada
Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt

In conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, ca urmare a cererii nr. 92452/10.10.2025 cu completarea documentației nr.104250/03.12.2025 adresat de către beneficiarii documentației de urbanism, dna. Cepoi Paula , dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014 documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea realizarii investitiei "Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona de sud a orasului, în zona functionala Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.

In conformitate cu prevederile art. 32. lit. b) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorii documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal, Primăria Municipiului Caracal au solicitat prin certificatul de urbanism nr. 212/14.10.2022 elaborarea unui plan urbanistic zonal.

În vederea realizării investitiei pe amplasamentul din , strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal atât pentru terenul ce agenerat PUZ cât și pentru zona de studiu. Derogările solicitate privind utilizări funcționale, retrageri față de limitele parcelei, înălțime maximă, POT și CUT, sunt admise conform PUG în situația în care obiectivul investiției are destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

În urma sedinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 24.11.2022 a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 4/27.03.2024, prin care se stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Avizul arhitectului-sef nr. 7/24.09.2025, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sedință nr. 84161/10.09.2025, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022 și avizului de oportunitate nr. 4/27.03.2024, emise de

Primăria Municipiului Caracal. Prin acesta s-au avizat reglementări punctuale pentru zone noi derivate din cele existente în PUG Caracal pentru zonele:

- pentru subzona Li2-8 - Funcțiune admisă locuințe individuale izolate, pentru a fi construibile, parcelele vor avea dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcelarului), un front minim, pentru locuințe izolate, de minim 15.00m. Suprafața minimă pentru locuințe izolate este de 400.00 mp.

- pentru subzona IS2-3 - Zona a construcțiilor cu cladiri cu maxim P+2E+1ER niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat). Pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului

- pentru subzona T1 -3 – Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

- pentru subzona Li3-2: Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă”. Se pastrează reglementarea din Li3: până la realizarea unei documentații de urbanism se instituie interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv la o adâncime mai mare de 50 m de aliniament și pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces în interiorul cvartalelor; aprobată conform prin HCL 179/31.10.2022 PUZ și RLU în vederea realizării investiției “Locuință” pe str Mărțișorului nr 5;

Având în vedere prevederile art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora primarul „asigura elaborarea planurilor urbanistice prevăzute de lege, le supune aprobării consiliului local și acționează pentru respectarea prevederilor acestora”, supun dezbaterii Consiliului local al municipiului Caracal proiectul de hotărâre aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării investiției “Lotizare în vederea construirii locuințe individuale” pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt.

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



RAPORT DE SPECIALITATE

privind documentatia de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea realizarii investitiei "Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare de către Consiliul local al Municipiului Caracal, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ elaborata in vederea realizarii investitiei "Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, ca urmare a cererii dnei. Cepoi Paula , dnei Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014, înregistrată la nr. 92452/10.10.2025 cu completarea documentației nr.104250/03.12.2025, 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 a fost inițiată de dna. Cepoi Paula , dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014, pentru imobilele situat pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A; Mun. Caracal, Jud. Olt, în suprafață totală de 7216,00 mp teren ce are categoria de folosința :

- Imobil cu nr Cad 58212, Str. Trandafirilor, nr 14, 14A, în suprafață de 8750 mp teren arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dnei Cepoi Paula, conform extras carte funciara pentru informare si extras de plan cadastral, cu acces din Str Trandafirilor.
- Imobil cu nr Cad 57954, Str. Trandafirilor, nr 14, în suprafață de 8750 mp teren arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dnei Prodan Mihaela, conform extras carte funciara pentru informare si extras de plan cadastral, cu acces din Str Trandafirilor

și CU nr 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022 se află în zona funcțională Li3 - 2 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare (zonă derivată din Li3 conform HCL 179/31.10.2022 PUZ si RLU în vederea realizării investiției "Locuință" pe str Mărțișorului nr 5);

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ in baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 din Legea 350/2001
- b) Avizul de oportunitate nr. 4/27.03.2024;
- c) Raportul informării si consultării publicului cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare 39017/29.06.2022;
- d) Documentație de urbanism PUZ si RLU aferent – elaborata de S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L., proiect nr. 61/2022; Specialist cu drept de semnătura RUR: arhitect urbanist Angela Bușcă (D₂₀ E G₅);;
- e) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- f) Studii de fundamentare: studii topografice; studiu geotehnic; studiu echipare tehnico-edilitara; studiu de circulație;
- g) Raportul informării si consultării publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 46582/08.08.2024;
- h) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- i) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 14812/28.01.2025;
- j) OCPI, PVR – suport topografic actualizat – PVR nr 1473/05.08.2022 pentru CF 58212, nr 1356/20.07.2022 pentru CF 57954;
- k) Aviz MAI inspectoratul de Politie Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 408540/04.07.2024;
- l) Aviz Distribuție Oltenia CTE nr. 12782/14.05.2024;
- m) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 62777-320.459.710/13.12.2024;
- n) Aviz de amplasament SC Compania de apa Olt nr. 3862/09.09.2024;
- o) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 3840169/02.03.2025 (favorabil);
- p) Acord administrator drum – nr 2/04.10.2024

- g) Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale – Agenția Națională de Îmbunătățiri funciare – Filiala teritorială de îmbunătățiri funciare Olt nr. 26/16.04.2025
- r) Aviz Direcția Județeană pentru Cultură nr.1305/17.12.2024
- s) Aviz Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală Olt nr. 4607/08.07.2025
- t) Aviz Direcția de Sănătate Publică a Județului Olt nr 523/2/08.01.2025
- u) Avizul Arhitectului Șef nr. 6/04.12.2024 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 77797/06.12.2023;
- v) Avizul Consiliului Județean nr. 26/02.10.2025
- w) Extras CF de informare pentru nr. cad 58212, nr. cad 57954,
- x) Dovada achitării taxei R.U.R– factură nr 1040276/27.06.2025;

In acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona in care este situat amplasamentul si natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorii documentației, si in acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, de dna. Cepoi Paula , dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014 au solicitat prin certificatul de urbanism nr. 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza unui aviz de oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate nr. 4/27.03.2024, conform art. 32, pct. (4) din aceeași lege, s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

In urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata in ședința din data de 10.09.2025, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 7/24.09.2025 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent pentru realizarea investițiilor.

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

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

A. Imobilele ce au generat PUZ :

1. UTR:

- **Li2-8** – Subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale. Funcțiune admisa locuințe individuale P+1E+M;
- **IS2-3** - Subzona serviciilor comerciale si functiunilor adiacente locuirii
- **T1-3** – Subzona transporturilor rutiere

2. Regim de construire:

- **Li2-8** - Funcțiune admisă locuințe individuale izolate, pentru a fi construibile, parcelele vor avea dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului), un front minim, pentru locuinte izolate, de minim 15.00m. Suprafața minima pentru locuințe izolate este de 400.00 mp.
- **IS2-3** - Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+2E+1ER niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat). Pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului
- **T1 -3** – Se mentin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

3. Funcțiuni predominante:

- **Li2-8** – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, se completează cu prevederile Li2 din RLU aferent PUG al Mun Caracal aprobat prin HCL nr 3/2014, cu următoarele:

➤ **UTILIZĂRI ADMISE**

- reparatii si extinderi la locuintele existente
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libere;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului spații libere pietonale;

➤ **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- anexe gospodărești/garaje cu Sd totală maxim 100mp/unitate locativă, care nu produc murdarie.

➤ **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

-anexe gospodărești care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc) depozitare en gros;

- depozitări de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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

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

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

- anexe gospodărești

- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

- **IS2-3 - Subzona Serviciilor Comerciale** - Va ocupa o suprafață de minim 5% din totalul terenului și se vor realiza și recepționa concomitent cu funcțiunile din Li2-8;

➤ **UTILIZĂRI ADMISE**

- spații comerciale, cofetării cu capacitate redusă de servire

- echipamente publice necesare cartierului: afterschool, cabinete medicale, farmacie, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilități de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, alte amenajări destinate sportului)

- parcaje publice;

- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, posturi trafo, etc.,

- spații închise destinate sportului

- parcaje

- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

- spații plantate;

➤ **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI**

- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de învățământ pentru minori

➤ **UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

- **T1 -3:** cai de comunicație rutieră – circulații private asimilabile circulațiilor publice; cai de comunicație pietonală, refugii și treceri de pietoni – circulații private asimilabile circulațiilor publice; se mențin utilizările dominante stabilite prin RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru subzona T1 – Transport Rutier: utilizări admise, admise cu condiționari, interzise.

4. Hmax.

- **Li2-8** – RH max. propus = $P+2E+1ER$; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

- **IS2-3** - Rh max = $P+2E+1ER$, condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

- **T1 -3** – Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru T1 – Transport Rutier.

Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării Hmax. coama/streașină. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre stradă

5. POTmax:

- **Li2-8** – P.O.T. max. propus = **30%**;

- **IS2-3** - POT maxim = **60%**;

- **T1 -3** – P.O.T. max. propus = **20%**.

6. CUTmax:

- **Li2-8** – CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 0.9 mp ADC /mp teren
- **IS2-3** - CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 1.50mp ADC /mp teren
- **T1-3** – CUT maxim= 0.5 mp ADC /mp teren.

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- **Li2-8**: - retragerea va fi de minim 3.00 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ si generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Martisorului.
- **IS2-3** - retragerea fata de aliniament va fi de minim 3.00 m (dar nu mai puțin de jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța între aliniamente); pentru construcțiile de învățământ (cu excepția activităților conexe - spații comerciale, cantine, etc care se pot amplasa la aliniament) și clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni se vor asigura retrageri de la aliniament cu minim 6.00 m
- **T1-3** – Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- **Li2-8** – pentru amplasarea în regim izolat/cuplat:
 - Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și o limită de proprietate l (nord) este de 2,00 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate;
 - H/2, dar minim 2.0 m fata de cealaltă limită a terenului (sud) – distanța se va majora la minim 3.00 m pentru a asigura staționarea autovehiculelor în incintă sau minim 3.80 m dacă este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;

Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

-se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte; distanțele fata de limitele terenului se vor justifica prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța între clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea cerințelor 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.

Retragerii minime înscrise mai sus se vor majora, după caz, potrivit cerințelor normelor de igienă și sănătate publică sau de securitate la incendiu. Picătura streșinii trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate opritori de zăpadă. Amplasarea tradițională (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1,0 m de limita de proprietate) nu este permisă în zone de urbanizare/restructurare urbană (de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

- **IS2-3** - se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte; reducerea distanței fata de limita terenului se poate face până la ¼ din înălțime dar minim 1.00m /2.00m fata de limitele de proprietate - laterala și/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor de însorire prevăzute în Normele aprobate prin Ord. MS 9 119/2014 pentru funcțiuni protejate ; în cazul incintelor la care, datorită funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor distanța se majorează la minim 3.80m. **Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**- în cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusă prin studiu de însorire până la înălțimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri
- **T1 -3** – Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona T1 – Transport Rutier.

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-8** – H/2, dar minim 2.00m fata de limita posterioară. **Pentru anexele gospodărești** se admite amplasarea la minim 1.00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil, 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 distanță minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

- **IS2-3** - se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte; reducerea distanței față de limita terenului se poate face până la $\frac{1}{4}$ din înălțime dar minim 1.00m /2.00m față de limitele de proprietate - laterala și/sau posterioară, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de însoțire care să demonstreze respectarea condițiilor de însoțire prevăzute în Normele aprobate prin Ord. MS 9
- **T1-3** – Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun. Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier

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

10. Circulații și accese:

- **Li2-8** - accesurile auto și pietonale se vor asigura din drumul propus (T1-3), reglementat prin PUZ - drum de utilitate private deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.
 - o Pentru loturile 13 și 14 accesul se poate realiza și/sau din str. Mărțișorului.
 - o Fiecare parcelă va avea asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.
 - o Conform PUG aprobat al municipiului Caracal, modernizarea circulației prevede: realizarea unui profil stradal pentru str. Trandafirilor de categoria III.5b de 14 m (carosabil de 7 m cu o bandă de circulație pe sens 2x1.5 m bandă cicliști și 2x1.5 m pietonal) și un profil stradal pentru str. Mărțișorului de categoria III.1. de 9.00 m (carosabil 6.00 m cu 1 bandă de circulație pe sens și 2 x 1.5 m pietonal); reglementările PUZ vor prelua și avea în vedere realinierea parcelelor generate de modernizarea circulațiilor stabilite prin PUG aprobat. Suprafețele de teren destinate exproprierii pentru cauza de utilitate publică vor fi indicate prin PUZ și stabilite cu exactitate prin planul/proiectul de modernizarea a circulațiilor publice.
- **IS2-3** - Pentru fiecare parcelă se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și cu dificultăți de deplasare.
- **T1-9**: drumul de utilitate privată deschis circulației publice va asigura accesul către parcelele ce urmează a se dezmembra (rezultate din imobile cu nr. cad. 58212 și 57954); drumul propus (categoria III.1 cu un profil de 9,00m - 6.00 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens și 2x1.50 m pietonal) va fi reglementat prin PUZ (regim economic, tehnic, juridic) în baza studiului de fundamentare privind organizarea circulației. În cazul propunerii spre donare a acestuia, pentru administrare de către UAT Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul / drumul privat propus (de utilitate privată deschis circulației publice) să fie reglementat legal (înscris în Cartea Funciara), cu respectarea regulilor urbanistice înscrise în documentațiile de urbanism aprobate, respectiv PUG-RLU și PUZ-RLU de parcelare/reparcelare. **Terenurile destinate, prin PUZ-RLU de parcelare/reparcelare aprobat, creării de drumuri vor fi dezmembrate și/sau comasate și înscrise în cartea funciara cu categoria „drum”.**

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

11. Echipare tehnico-edilitară:

- **Li2-8** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.
- **IS2-3** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Până la realizarea/extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilităților de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică, în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române
- **T1 -3** – drum de utilitate privată, deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment ;

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li2-8** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parca. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp
 - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață construită desfășurată peste 120 mp.
- La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.;
- **IS2-3** - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parca. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locuri de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m.

Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spații de parcare specifice funcțiilor propuse și potrivit normelor specifice:

-Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp
- La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

-Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 75 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfasurată;
- Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfasurată (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 construcții de învățământ

- gradinite - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

-Pentru construcții de sănătate

- crese - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- cabinete medicale individuale - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

-Pentru constructii sportive

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

-Pentru constructii si amenajari de agrement

- cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane
- pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare. Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 m inaltime.

T1-3 – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru T1

13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-8** – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru Li2; spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta **minim 30%** din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde si 1,3 mp/locuitor spațiu de joaca pentru copii;

- **IS2-3** - Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta din suprafata incintei: minim 5% pentru constructii comerciale, minim 15% pentru constructii sportive, minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% pentru crese, minim 15% pentru afterschool/ 15% pentru alte categorii de constructii pentru sanatate, minim 10% pentru constructii culturale, minim 25% pentru constructii si amenajari de agrement; pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

- **T1-9** – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru Li2;

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

1. UTR: Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform prevederilor PUZ si RLU pentru „Locuință pe str. Mărțișorului nr. 5” aprobate prin HCL 179/31.10.2022 (**Li3** subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr 3/2014);

2. Regim de construire:

- **Li3-2** - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

3. Funcțiuni predominante:

▪ **Li3-2** - subzona de locuințe individuale si colective mici, cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri, în zone de restructurare; se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă”.

4. Hmax:

▪ **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

5. POTmax:

▪ **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

6. CUTmax:

▪ **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

7. Retragerea minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

▪ **Li3-2**- Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

▪ **Li3-2**- Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară; Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție: cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului

regulament, construcții legal executate pe imita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară. În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi: față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/ locurilor de parcare); față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 m (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. Retragerie minimale înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li3-2-** retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

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

10. Circulații și accesuri:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

11. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

13. Spații verzi și spații plantate:

Li3-2 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

In urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 10.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.

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

In acord cu prevederile art. 11 si art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 si Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Caracal, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezinta Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere in vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt., următoarele rapoarte:

- Raportul informării si consultării publicului nr. 39017/29.06.2022 cu privire la implicarea publicului in etapa pregătitoare;

- Raportul informării si consultării publicului in etapa elaborării propunerilor nr. 46582/08.08.2024

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

Supunem spre analizare de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent in vederea realizarii investitiei Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt și prezentam spre dezbatere documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef(ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT SEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

COMPARTIMENT
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ

MARIA GIORGIANA PÎRLOGEA



Nr. 39017 din 29.06.2022

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI

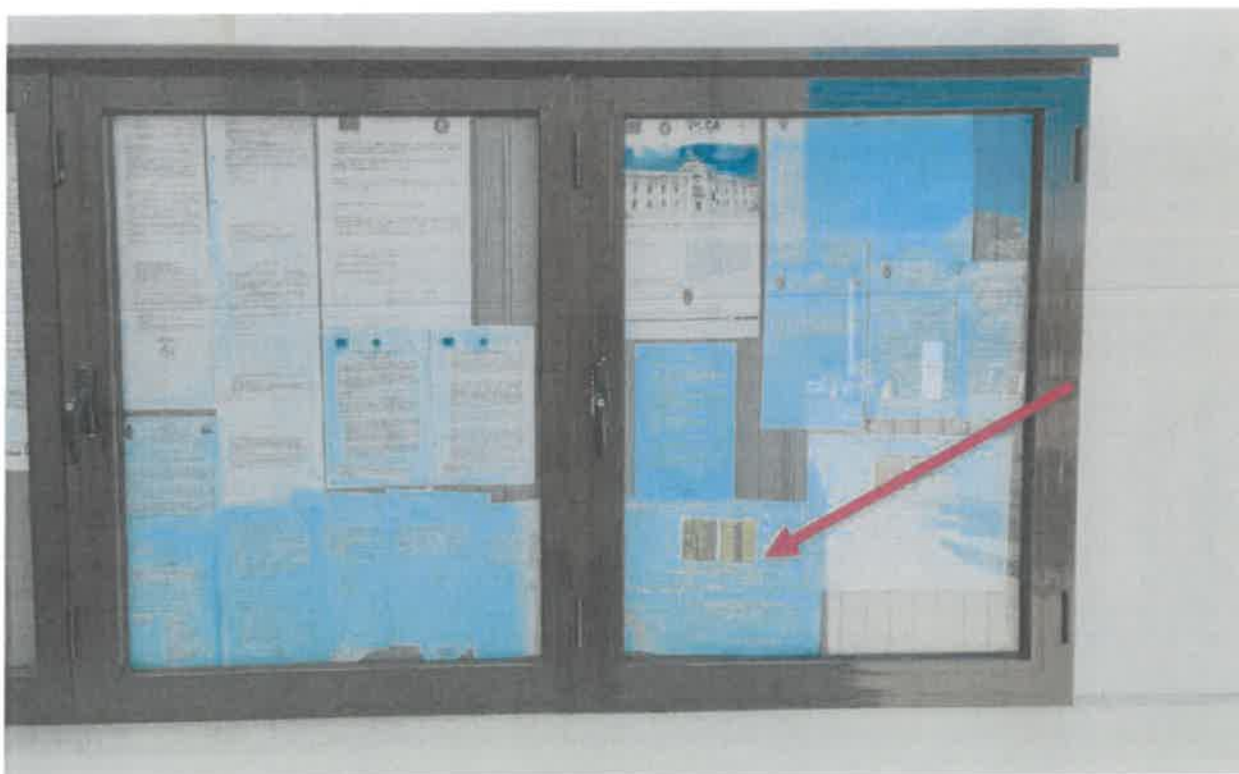
Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism în vederea realizării investiției *LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE* pe str. Trandafirilor nr.14 și Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt

Conform prevederilor Ordinului MDRT 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, și HCL al municipiului 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* a fost informat și consultat publicul cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ și RLU în vederea realizării investiției **LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE** pe str. Trandafirilor nr.14 și Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt

Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ

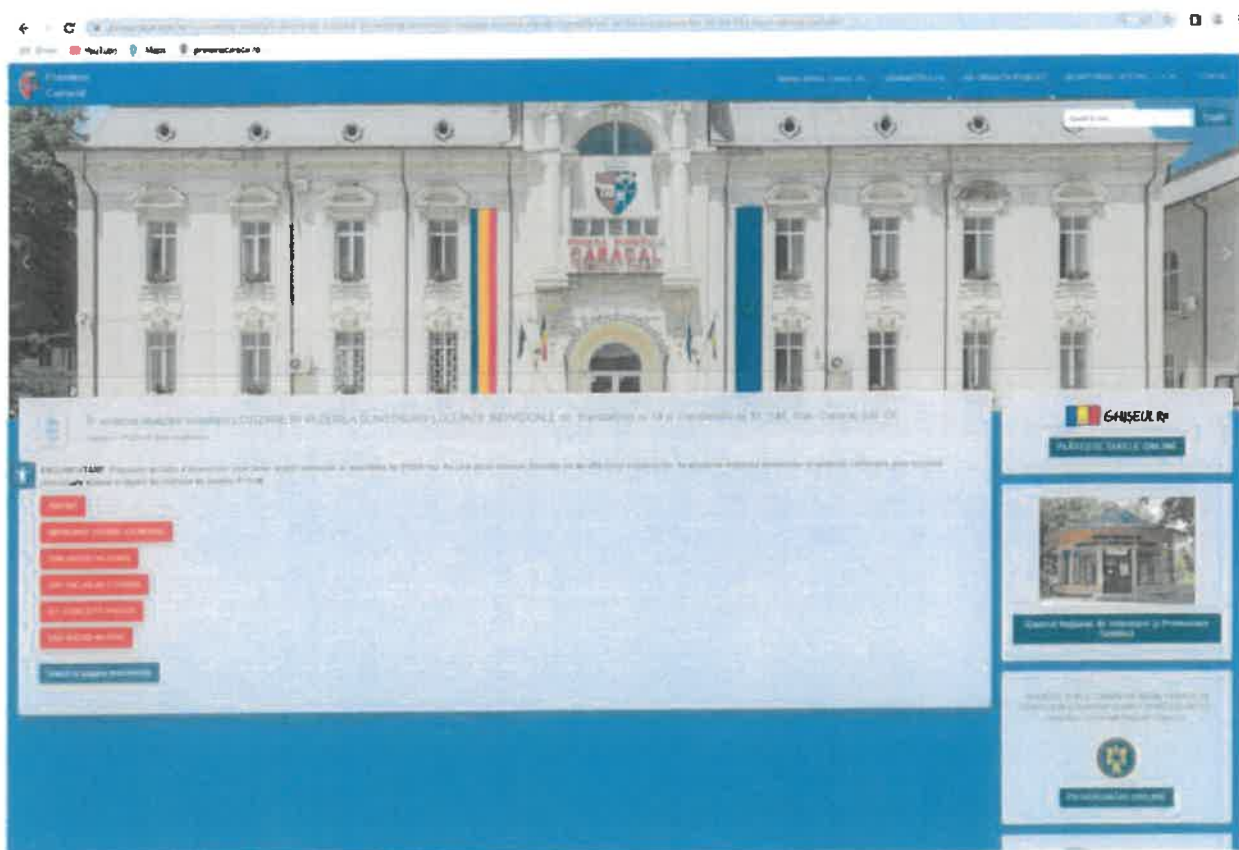
Primăria Municipiului Caracal a adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia, înainte de transmiterea documentației pe circuitul de avizare, prin:

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară





- Publicarea anunțului și documentației pe pagina de internet a instituției



- Publicarea anunțului in loc vizibil la parcela care a generat PUZ



- Anunțul - cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ – a avut următorul conținut:

Nota: anunțul se va afla pe panou cu caracteristici stabilite - dimensiune 60cmx50cm - conform anexei la metodologia aprobată prin ord. MDRT 2701/2010, pct. A. model panou 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,
Data anunțului: 14.06.2022

INTENȚIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
în vederea realizării investiției LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE
 str. Trandafirilor nr.14 și Trandafirilor nr.14, 14A. mun. Caracal, jud. Olt

ARGUMENTARE: Folosința actuală a terenurilor este teren arabil în suprafață de 17500 mp. Pe cele două terenuri studiate nu se află nicio construcție. Se propune lotizarea terenurilor în vederea construirii unor locuințe individuale izolate în regim de înălțime de maxim P+1+M.

INIȚIATOR: DNA. CEPOI PAULA ȘI DNA. PRODAN MIHAELA
ELABORATOR: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
 privind intenția de elaborare a PUZ și RLU, în vederea realizării investiției LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE
 în perioada 14.06.2022-28.06.2022

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Direcția urbanism, Amenajarea Teritoriului, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală - Pirlogea Maria Georgiana, inspector asistent în cadrul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei nr.10, fax: (0249)511386, telefon: (0249)511386 511384- interior 132, e-mail: maria.pirlogea@primariacaracal.ro
 Documentația de urbanism se poate consulta pe pagina de internet a instituției, la adresa <http://www.primariacaracal.ro/informatii-puz-pud-91-informatii-puz-pud-in-faza-de-debata-re-aprobare-etapa-proiectare> sau la sediul Primăriei Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală.
 Observațiile sunt necesare în vederea eliberării avizului de oportunitate, și vor fi transmise și sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișeu Registratură, prin fax sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”
 Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la avizierul Primăriei municipiului Caracal, Piața Victoriei nr. 10 și la adresa comunicată de persoana care a transmis observația, în perioada 29.06.2022 – 04.07.2022
 Etapele prevăzute pentru consultarea publicului până la aprobarea documentației de urbanism:
 • Etapa de documentare și elaborare studii de fundamentare în perioada estimată 08.2022 – 09.2022;
 • Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse avizării în perioada estimată 09.2022 - 10.2022;
 • Etapa elaborării propunerilor finale care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, în perioada estimată 11.2022 – 12.2022
 • Consultarea și informarea publicului interesat se va face prin afișarea documentației pe site-ul primăriei Caracal și punerea acesteia la dispoziția celor interesați la sediul instituției din Piața Victoriei nr 10, Compartiment documentații de urbanism, publicitate stradală. Anunțul privind consultarea și informarea publicului va fi afișat de către Primăria Caracal pe propria pagină de internet și la sediul din Piața Victoriei nr. 10, și de către investitor în zona parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Rezultatele informării și consultării publicului asupra inițierii și evoluției propunerilor PUZ:

În perioada informării și consultării publicului, nu au fost înregistrate în scris observații sau recomandări privind propunerea urbanism PUZ și RLU în vederea realizării investiției **LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE** pe str. Trandafirilor nr.14 si Trandafirilor nr.14, 14A, mun. Caracal, jud. Olt

Concluzii

Se apreciază că sunt îndeplinite cerințele Ordinului 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 în ceea ce privește implicarea publicului în etapele elaborării PUZ (etapa pregătitoare, elaborarea studiilor de fundamentare și a propunerilor documentației PUZ), în vederea transmiterii documentației de urbanism pe circuitul tehnic de avizare.

În conformitate cu prevederile art. 39 din metodologia aprobată prin ord. 2701/2010, "în vederea aprobării PUZ în scopul fundamentării deciziei consiliului local/Consiliul General al Municipiului București, structura de specialitate asigură elaborarea raportului consultării publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. În vederea fundamentării tehnice a deciziei, autoritățile administrației publice locale pot solicita opinia unor experți atestați sau a unor asociații profesionale din domeniu"

Raportul consultării se prezintă consiliului local al Municipiului Caracal spre însușire sau respingere.

Consilier superior, Comp. Comunicare, relații publice, administrare website si agenda electronica
Elena Carmen STOICA

Întocmit/ 3 ex/ Compartiment Sistem Informational Geografic, Nomenclatură Stradală,
Maria Giorgiana PIRLOGEA



MUNICIPIUL CARACAL

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175
tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516
email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

CERTIFICAT DE ATRIBUIRE A RESPONSABILITĂȚII

Nr. 46582 din 08.08.2024

RAPORTUL INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI PRIVITOR LA IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE” STR.TRANDAFIRILOR, NR. 14 SI 14A, MUN. CARACAL.

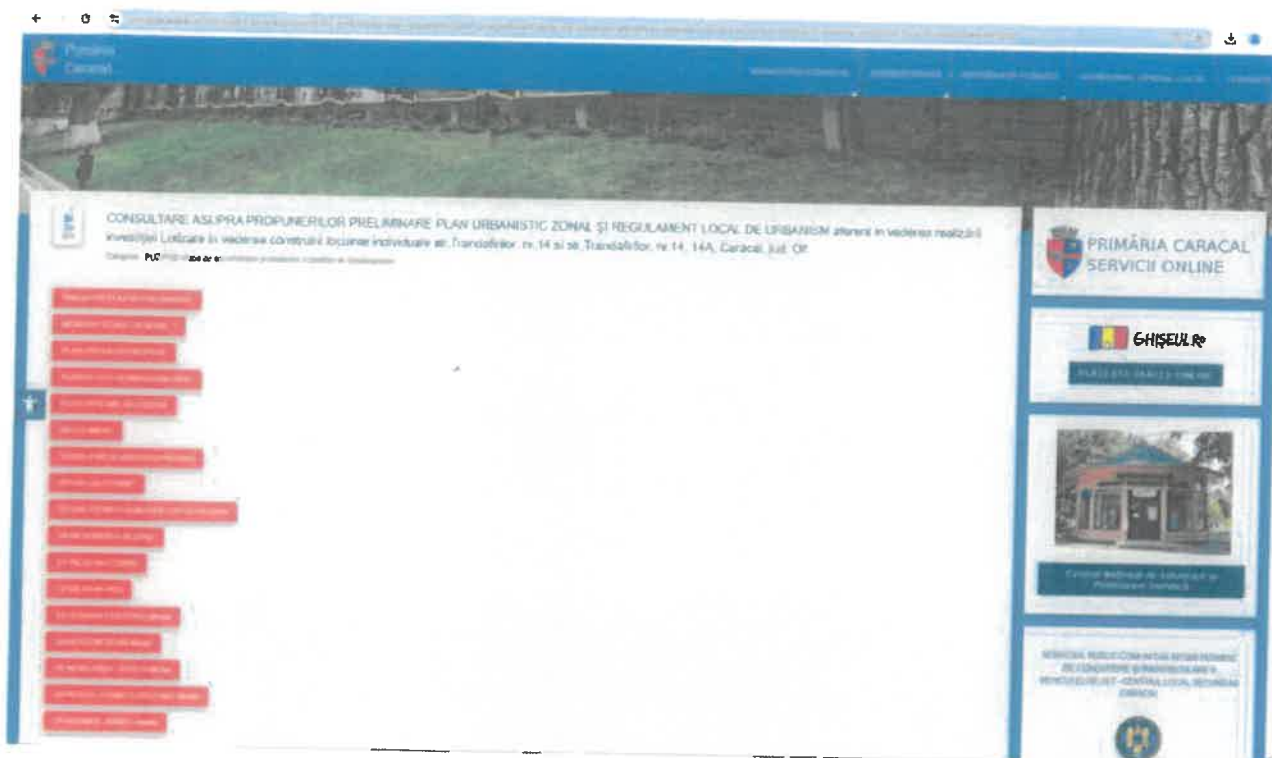
Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010, al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și Hotărârii Consiliului Local al municipiului Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal, a fost informat și consultat publicul cu privire la elaborarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulament local de urbanism (RLU) în vederea realizării investiției „Lotizare în vederea construirii locuințe individuale” str. Trandafirilor, nr. 14 și 14A, Caracal, jud. Olt, beneficiari: dna. Cepoi Paula și dan. Prodan Mihaela, Proiectant: SC ANGELA BUȘCĂ ARHITECTURE SRL (arh.urb. RUR- D₂₀ G₅ – Angela Cristina Bușcă), astfel:

1.Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor

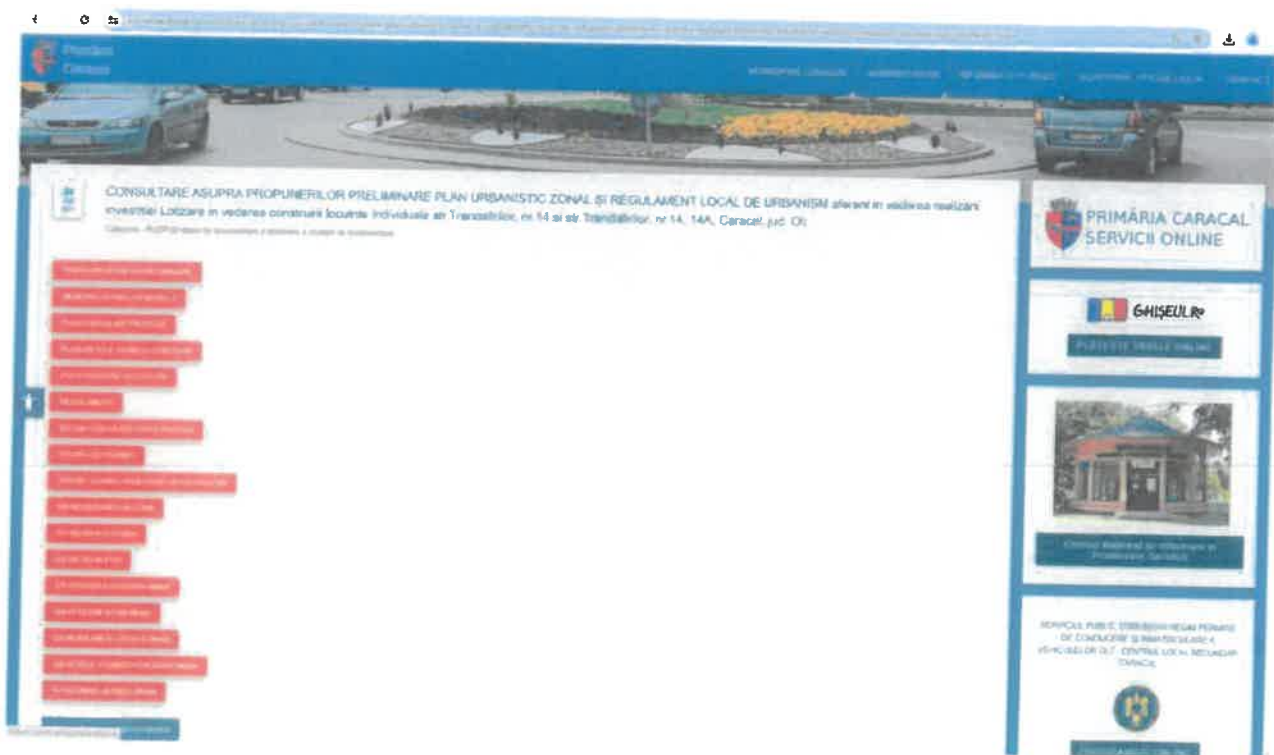
Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ s-a făcut înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, prin următoarele activități:

- S-a publicat pe propria pagina de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ. De asemenea au fost puse la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nonethnic.

➤ <https://www.primariacaracal.ro/urbanism/informatii-pug-puz-pud/informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbatere-aprobare/etapa-de-documentare-si-elaborare-a-studiilor-de-fundamentare/>



➤ <https://www.primariacaracal.ro/urbanism/informatii-puz-puz-pud/informatii-puz-pud-in-faza-de-dezbatere-aprobare/etapa-elaborarii-propunerilor-ce-vor-fi-supuse-procesului-de-avizare/>



Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror imobile sunt învecinate și există posibilitatea de a se considera afectați de propunerile PUZ. Cu adresele, transmise personal sau cu confirmare de primire, nr. 41808/12.07.2022 au fost notificate persoanele ce dețin proprietăți învecinate privind consultarea asupra propunerilor

preliminare Plan urbanistic zonal (PUZ) si Regulament local de urbanism (RLU) în vederea realizării investiției „Lotizare în vederea construirii locuințe individuale” str. Trandafirilor, nr. 14 si 14A, Caracal, jud. Olt, respectiv:

NR CRT	Nume si prenume/Denumire	Adresa domiciliu/sediu
1	ȚUGUI PATRICIA-GABRIELA	STRADA MARTISORULUI Nr. 22, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT
2	AXINIA SORIN-MIHAI	INTRAREA LIBERTATII Nr. 3, BLOC E, SCARA 2, ETAJ 3, APT. 15, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT
3	MIREA NICOLAE	STRADA TRANDAFIRILOR Nr. 12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT
4	TELESCU CODRUȚ-CĂLIN	STRADA PIATA VICTORIEI Nr. 3, BLOC 1ABC, SCARA A, ETAJ 2, APT. 4, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Anunțul a avut următorul cuprins:

Nota: anunțul se va afixa pe zăvoaie cu caracteristici stabilite - dimensiunal 60cmx90cm - conform anexei la metodologia aprobată prin ord. MDRT 2701/2010, pct. A. model gazon 1

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL,

Data anunțului: 24.07.2024



CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT în vederea realizării investiției Lotizare în vederea construirii locuințe individuale str. Trandafirilor, nr. 14 și str. Trandafirilor, nr. 14, 14A, Caracal, jud. Olt

ARGUMENTARE: Se dorește parcelarea în 28 loturi pentru realizarea investiției cale de acces (1 lot) locuințe individuale izolate (25 loturi cu suprafețe cuprinse între minim 427.00 mp și maxim 600.00 mp) și două loturi mobilate cu echipamente publice necesare cartierului cu suprafața parcelelor de 430.00 mp respectiv 468.00 mp.
Se vor construi locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

INIȚIATOR: D.N.A. CEPOI PAULA ȘI D.N.A. PRODAN MIHAELA

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

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

- asupra documentației PUZ disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Caracal din Piața Victoriei nr. 10. Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală, și pe pagina de internet a instituției;
- secțiunea Informații PUZ/PUD - Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
- secțiunea Informații PUZ/PUD - Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- în perioada 24.07.2024 – 07.08.2024 între orele 9:00 – 13:00 (zile lucrătoare)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:

- întâlniri cu beneficiarul și proiectantul documentației de urbanism pentru identificarea intereselor mutuale, organizate la sediul Primăriei Municipiului Caracal, în perioada/zile 24.07.2024 – 07.08.2024, între orele 9:00 – 13:00. În acest sens, se vor transmite solicitări către Primăria Municipiului Caracal de către publicul interesat.
- Observațiile vor fi transmise și/sau depuse la sediul Primăriei Municipiului Caracal, Str. Piața Victoriei Nr. 10, Ghișeu Registratura, prin fax: (0249)517516 sau prin e-mail la adresa office@primariacaracal.ro; materialele transmise vor purta mențiunea „Recomandări pentru plan urbanistic zonal”.
- Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Caracal și afișat la sediul instituției, Piața Victoriei nr. 10 (afișier din curtea interioară) și la adresa comunicată de persoana care a făcut observația, în perioada (15 zile de la finalizarea perioadei de consultare) 08.08.2024 – 22.08.2024
- Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Compartiment Documentații de Urbanism, Publicitate Stradală, Maria Giorgiana Pîrlogea, consilier principal în cadrul PMC, Piața Victoriei nr. 10, fax: (0249)517516, tel: (0249)511386/511384- interior 132, e-mail: office@primariacaracal.ro, maria.pirlogea@primariacaracal.ro

A fost afișat în următoarele locații:

- la sediul institutiei



- în locuri special amenajate pe teritoriul zonei studiate, pe panouri rezistente la intemperii



În perioada informării și consultării publicului cu privire la propunerile preliminare Plan urbanistic zonal (PUZ) și Regulament local de urbanism (RLU) în vederea realizării investiției „Lotizare în vederea construirii locuințe individuale” str. Trandafirilor, nr. 14 și 14A, Caracal, jud. Olt, nu au fost solicitate informații despre documentație și nici nu au fost depuse observații referitoare la aceasta.

Direcția Informatizare, Achiziții, Relații Publice, Comp. Relații Publice
Ștefania Leseru

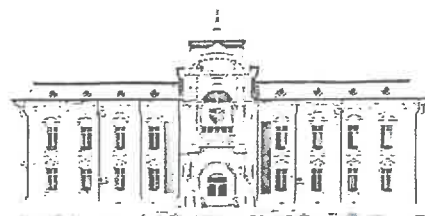
Întocmit/ 3 ex/ Comp. Sistem Informațional Geografic, Nomenclatură Stradală
Giorgiana Maria Pirogea



MUNICIPIUL CARACAL

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175
tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516
email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr. 165C

APROBAT
PRIMAR

DOLDUREA ION



Ca urmare a cererii adresata de dna. **Cepoi Paula** cu domiciliul pe str 1 Decembrie 1918 si dna. **Prodan Mihaela** cu domiciliu pe str. Elena Doamna, nr. 31, înregistrata la nr. 40363 /05.07.2022 cu completările ulterioare înregistrate cu numerele : 59712/10.10.2022, 67427/14.11.2022 si 47300/01.08.2023;

In urma analizării Studiului de Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent in vederea realizării investiției "Lotizare in vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, elaborat de proiectant general S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L., proiect nr. 61/2022.

Având in vedere **Procesul verbal nr. 69724/24.11.2022** întocmit in urma ședinței din data de 24.11.2022 a **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Mun. Caracal**, înființata in baza art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a HCL nr. 150/31.10.2019 cu modificările si completările ulterioare privind componenta si organizarea CTATU;

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 4 din 27.03.2024

pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent, in vederea realizării investiției LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt,

generat de:

- Terenul in suprafata de 8750mp, cu deschidere la str. Trandafirilor si Mărțișorului, proprietatea doamnei Cepoi Paula conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58212;
- Terenul in suprafata de 8750mp, cu deschidere la str. Trandafirilor si Mărțișorului, proprietatea doamnei Prodan Mihaela conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57954.

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform planșei anexa la prezentul aviz, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, este delimitata la nord de str. Trandafirilor, la sud de str. Mărțișorului si proprietăți private, la vest de str. Mărțișorului, la est terenuri proprietate privata, si are o suprafata totală **36912.00 mp. Se propun reglementari noi pentru terenurile care au generat PUZ, respectiv teren cu nr. cad. 58212 si teren cu nr. 57954, în suprafata de 17500,00 mp.** Terenurile care au generat PUZ sunt situate in zona **Li 3 locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in zone de restructurare** si sunt afectate de interdicția de construire generata de realinierea parcelelor corespunzător pofilelor stradale stabilite pentru str. Trandafirilor si str. Mărțișorului prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014. Conform PUZ și RLU în vederea realizării investiției "Locuință" pe str. Mărțișorului nr 5, aprobat prin HCL 179/31.10.2022 terenurile cu nr. cad. 58212 si cu nr. 57954 sunt situate in zona **Li 3-2 locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in zone de restructurare.**

Teritoriul reglementat nu intra in aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase in activitățile de amenajare a teritoriului si urbanism.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- Loturile 2 – 26 vor constitui Li2-8 – Subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidențiale (derivata din subzona Li2 locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidențiale stabilita prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014); utilizările admise permit realizarea construcțiilor propuse - locuințe individuale P+1E+M;

- Lot 1 si lot 27 vor constitui IS2-3 - Subzona serviciilor comerciale (derivata din IS2 Subzona serviciilor comerciale stabilita prin PUG aprobat prin HCL nr. 3/2014) pentru realizarea de servicii comerciale (cu medie si redusa deservire, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc), servicii profesionale si activități manufacturiere amplasate de regula, cu condiții, in zona L: pe teren suprafață recomandata 500mp cu lungime aliniament de 15m, cu suprafață de maxim 200mp ADC in clădiri multifuncționale inserate potrivit reglementarilor zonei de inserție Li2-8/Li3-2. **Subzona IS2-3 va include o suprafață de 5% din totalul terenului care a generat PUZ (minim 875mp) pentru scopuri publice**, echipamente publice necesare cartierului si/sau facilități pentru persoane si grupuri vulnerabile: unități de învățământ - grădiniță, afterschool, școală, creșă; unități pentru sănătate si servicii sociale - cabinete medicale, centre de îngrijire de zi, cantine etc.; unități de cultura, agrement, spatii închise destinate destinderii / sportului - cluburi pentru persoane vârstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, spatii tenis de masa, alte facilități de petrecere a timpului liber; spatii plantate, scuaruri în jurul unor dotări publice, în incintele unităților social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement, locurilor de joaca pentru copii; parcaje publice; spatii pietonale libere/ pasaje etc.

- Terenul destinat circulațiilor si accesurilor vor constitui **T1-3 – Subzona transporturilor rutiere** (derivata din T1) pentru reglementarea drumului de utilitate privata, deschis circulației publicului. Se vor stabili clar regimul juridic, obligațiile si răspunderile legate de înființarea, realizarea si administrarea drumului reglementat si a utilităților aferente.

- **B. Pentru zona de studiu:**

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime), reglementari:

a) Indicatori urbanistici

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- pentru subzona Li2-8: P.O.T. max. = 30.00%; C.U.T. max. = 0.9 ADC/mp teren; RH max. = P+2E+1ER (construcții propuse P+1E+M); H max. cornișă = 10,00 m; H max. coamă = 15,00 m; clădirile de colt pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;

- pentru subzona IS2-3:

o **P.O.T. max. = 60% cu respectarea normelor specifice funcțiunilor propuse;** de regula se asigura: pentru construcții de învățământ (creșe, afterschool, cămine etc.) 25%-40% teren ocupat de construcții; pentru construcții pentru cultura 40% teren ocupat de construcții, dar nu mai mult de 10% peste POT maxim zona adiacenta; pentru construcții de sănătate 25%-40% teren ocupat de construcții si conform zonei de inserție; pentru construcții de agrement 40% teren ocupat de construcții;

o **C.U.T. max. = 1.5 ADC/mp teren, se corelează cu specificul vecinătăților;** nu va depăși cu peste 20% indicatorii stabiliți prin PUG aprobat si RLU aferent: pentru construcții de învățământ 1mp ADC/mp teren; pentru construcții pentru cultura 1,2mp ADC/mp teren, dar nu mai mult de 1,5 CUT maxim zona adiacenta; pentru construcții de sănătate conform zonei de inserție; pentru construcții de agrement 0,6 mp ADC/mp teren;

o **RH max. = P+2E+1ER, se corelează cu specificul vecinătăților** (construcții propuse P+1E+2ER); Hmax. cornișă = 10,00 m; H max. coamă = 15,00 m. Clădirile de colt pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor. Regimul de înălțime cuprinde implicit subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării Hmax coama/ streășină. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientata spre strada.

- pentru subzona T1-3: Nu e cazul.

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

b) Retrageri fata de aliniamentul reglementat (generat de prospectul drumurilor, cu realinierea parcelelor) – la elaborarea PUZ se vor avea in vedere:

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- pentru subzona Li2-8: minim 3,00 de la aliniamentul reglementat de PUZ si generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Mărțișorului

- pentru subzona IS2-3 se vor respecta prevederile PUG și RLU privind *Amplasarea față de aliniament* (cap. 2.3.1.), cu următoarele precizări: în cazul străzilor cu fronturi discontinue (izolat sau cuplat) retrase față de aliniamentul reglementat se va respecta o retragere de **minim 3,00m** (dar nu mai puțin de jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor si distanta dintre aliniamente); pentru construcțiile de învățământ (cu excepția activităților conexe – spatii comerciale, cantine etc care se pot amplasa la aliniament) si clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni se vor asigura retrageri de la aliniament cu **minim 6,00m;**

- pentru subzona T1-3: Nu e cazul.

- la intersecția dintre străzi de categoria III-a, aliniamentul va fi racordat printr-o linie cu lungime de minim 6.00m perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

In toate cazurile (la stabilirea distantelor fata de aliniament):

- Se vor respecta prevederile PUG, RLU cap. II, pct.2.3.5 *Amplasarea fata de drumurile publice sau de interes public.*

- Zona gradini de fatada este zona non-aedificandi;

c) Retrageri minime (limitele edificabilului) fata de limitele laterale și posterioare ale terenului - la elaborarea PUZ se vor avea in vedere:

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- pentru subzona **Li2-8** cu regim de construire izolat /cuplat astfel: **minim 2,00 m** față de o limita a terenului (nord); **H/2 dar minim 2,00m** fata de cealaltă limita a terenului (sud) - distanta se va majora la minim 3,00m pentru a asigura staționarea autovehiculelor in incinta sau minim 3,80 m daca este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor; **H/2 dar minim 2,00m** față de limita posterioară. Se va asigura intre construcții învecinate distante minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; distantele fata de limitele terenului se vor justifica prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, cu respectarea cerintelor *Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei* aprobate prin Ord. MS 119/2014, cu modificari si completari ulterioare. Pentru anexe gospodărești se admite amplasarea la minim 1,00m cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- pentru subzona **IS2-3**: clădirile vor fi dispuse de regulă izolat; se vor aplica prevederile PUG și RLU privind *Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară* (cap. II pct. 2.3.3.) si reglementările zonei de inserție Li2-8; se va asigura intre construcții învecinate distante minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; reducerea distantei fata de limita terenului se poate face pana la 1/4 din înălțime dar **minim 1,00m/2,00 fata de limitele de proprietate - laterala si/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului civil**, printr-un studiu de însorire care sa demonstreze respectarea condițiilor de însorire prevăzute in Normele aprobate prin Ord. MS 119/2014 pentru funcțiunile protejate; în cazul incintelor la care, datorita funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor distanța se majorează la minim 3,80 m.

- pentru subzona T1-3: Nu e cazul.

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

În toate cazurile (la stabilirea distantelor fata de limitele laterale si limita posterioara):

- Se vor respecta criteriile de stabilire a amplasarii fata de limitele laterale si posterioara stabilite prin PUG aprobat prin HCL nr. 03/2014: Regula calcanului; Regimul de construire; Condițiile de cod civil; Condițiile de insorire; Reglementarile de protectie/securitate la incendiu; Circulatia carosabila si parcare in interiorul incintei; Necesitatea separatiilor functionale; Reglementari de protectie sanitara si alte reglementari de protectie a mediului; Necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice. Criteriile se aplica cumulativ.

- Se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. Pentru zonele de locuit, **reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor fundamenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte**, in vederea asigurarii insoririi incaperilor de locuit, din cladire si din locuintele invecinate, pe o durata de minimum 1½ ore la solstitiul de iarna. În cazul învecinării cu cladiri cu fatade fara ferestre/calcan, prevederile privind asigurarea insoririi se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Se vor realiza retrageri determinate de necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile si pietonale, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG, corespunzator functiunilor.

- 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 P 118/99.

- Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si legislatia specifica; 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.

- Se va respecta criteriul privind necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice.

- Conform PUG aprobat si RLU aferent, **amplasarea traditionala (pe o limita de proprietate / la 1,00m fata de o limita a terenului si cu orientare spre puncte cardinale favorabile) nu este permisa in zonele de urbanizare si restructurare urbana (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).**

- Retragerea fata de limita de proprietate se masoara perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului/construcției (la roșu). Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16 cm. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta între proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor.

d) Alte reglementari – pentru **Li2-8, IS2-3 si T1-3** propunerile PUZ vor respecta reglementările obligatorii, stabilite prin PUG si RLU aferent aprobate prin HCL nr. 3/2014, si cele pentru zone/subzone funcționale corespunzătoare si UTR componente privind caracteristici ale parcelelor, aspect exterior, împrejurii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

a) Circulații si accese

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- **Conform PUG aprobat al municipiului Caracal, modernizarea circulațiilor prevede:** realizarea unui profil stradal pentru **str. Trandafirilor de categoria III.5b** de 14.00m (carosabil 7m cu o banda de circulație pe sens, 2x1.5 m banda cicliști si 2x1.50m pietonal), si un profil stradal pentru **str. Mărțișorului de categoria III.1** de 9.00m (carosabil 6,00 m cu 1 bandă de circulație pe sens, si 2x1.50m pietonal); reglementările PUZ vor prelua si avea in vedere realinierea parcelelor generata de modernizarea circulațiilor stabilita prin PUG aprobat; suprafetele de teren destinate expropriării pentru cauza de utilitate publica vor fi indicate prin PUZ si stabilite cu exactitate prin planul/proiectul de modernizare a circulațiilor publice.

- **Pentru Li2-8:** accesurile auto si pietonale se vor asigura din drumul propus (T1-3), reglementat prin PUZ; pentru loturile 12 și 14 accesul se poate realiza si/sau din str. Mărțișorului. Fiecare parcela va avea asigurat un **acces carosabil de minim 3,50m dintr-o circulație publica în mod direct** sau, in cazul utilizării terenului in comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

- **Pentru subzona IS2-3** accesurile auto si pietonale se vor asigura din str. Trandafirilor și/sau din drumul propus (T1-3). Pentru fiecare parcela se va asigura cel puțin un **acces carosabil de minim 4.00 m lațime dintr-o circulație publica în mod direct**; accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati si cu dificultati de deplasare.

- **Subzona T1-3:** drumul de utilitate privata deschis circulației publice va asigura accesul către parcelele ce urmează a se dezmembra (rezultate din imobile cu nr. cad. 58212 si 57954); drumul propus (categoria III.1 cu un profil de 9,00m - 6.00 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens si 2x1.50 m pietonal) va fi reglementat prin PUZ (regim economic, tehnic, juridic) in baza studiului de fundamentare privind organizarea circulației. In cazul propunerii spre donare a acestuia, pentru administrare de către UAT Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale.

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

In toate cazurile:

- Numărul si configurația acceselor, precum si profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației si reglementarilor in vigoare, pe baza normelor specifice. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

- Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris in C.F.) si urbanistic (respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, înscrise într-o documentație PUG/PUZ aprobata). Terenurile destinate prin documentatii de urbanism aprobate crearii de străzi/drumuri având regim juridic privat al persoanelor fizice / juridice se vor înscrie in cartea funciara cu destinația de drum si cu următoarele servituți: servitute de trecere cu piciorul, servitute de trecere cu mijloace de transport, servitute pentru rețelele edilitate subterane sau supraterane, după caz.

- Documentația de urbanism va detalia, pentru circulațiile publice sau asimilabile circulației publice, suprafețele de teren: pentru categoria de drum – ampriza și zona de siguranță; necesare parcarilor; conformate pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități; cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusiv pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu dispozițiile legale imperative ale ISU, după caz; pentru amenajări specifice infrastructurii de iluminat; alte amenajări aferente străzilor; privind realizarea obiectivelor de utilitate publică și conform circulației terenurilor între deținători, după caz.

- În cazul servituților în favoarea mai multor parcele (cel puțin două) sau a drumurilor în coproprietate intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice - de utilitate privată deschis circulației publice - prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 cu modificările și completările ulterioare, a Ord. MI nr. 49/1998 aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, a OG nr. 43/1997 (republicare 1) privind regimul drumurilor, precum și a actelor normative conexe în vigoare și a prevederilor PUG al mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 3/2014 și RLU aferent. Pentru drumurile private se vor stabili clar regimul juridic, obligațiile și răspunderile legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

b) Staționarea autovehiculelor: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilite prin RLU aferent PUG aprobat (cap. II pct.2.7.1.-2.7.1.1.)

A. Pentru terenul care a generat PUZ :

- **pentru Li2-8** staționarea autovehiculelor se admite **numai în interiorul parcelei**, deci în afara circulațiilor publice. Se va asigura necesarul de spații de parcare specific funcțiunii. Pentru **locuințe individuale** cu lot propriu se va asigura minim: 1 loc de parcare la suprafață construită desfășurată de până la 120 mp; câte 2 locuri de parcare la suprafață construită desfășurată peste 120 mp; numărul de locuri de parcare pentru locatari se va suplimenta cu 10% pentru vizitatori.

- **pentru IS2-3** staționarea autovehiculelor se admite **în interiorul parcelei**, deci 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 forme legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare **într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 m**. Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spații de parcare specific funcțiunilor propuse și potrivit normelor specifice. Pentru **construcții comerciale**: un loc de parcare la 75 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ADC; un loc de parcare la 25 mp ADC (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese) pentru unități de alimentație publică; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților. Pentru **construcții de învățământ**: 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori pentru grădinițe. Pentru **construcții de sănătate**: câte 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori – pentru creșe; câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori, pentru cabinete medicale individuale; pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate. Pentru **construcții sportive** săli de sport /popicării etc: un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafață construită desfășurată. Pentru **construcții și amenajări de agrement**: câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane; pentru cluburi câte un loc de parcare la 2 membri. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Toate parcajele vor fi plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

c) Utilități: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor stabilite prin PUG;

A. Pentru terenul care a generat PUZ

- **pentru Li2-8**: Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente/propuse pe str. Trandafirilor și/sau str. Martisorului și suprafața drumului de utilitate privată - rețea de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale;

- **pentru IS2-3**: Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente/propuse în zona - pe str. Trandafirilor și suprafața drumului de utilitate privată - rețea de apă, de canalizare, de energie electrică, gaze naturale;

- **subzona T1-3**: conform prescripțiilor subzonei T1 detaliate prin reglementările PUZ

- reglementările (regim economic, tehnic și juridic) se vor fundamenta prin studiul privind echiparea tehnico-edilitară;

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ și RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

În toate cazurile:

- Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente în zona. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și **realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului**. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile

legale in vigoare in domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuala a acestora, si condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publica. Noile rețele si extinderea rețelelor existente se vor realiza in subteran.

- Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere si accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena si sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014, cu modificări si completări ulterioare.

- **Pana la realizarea/extinderea rețelelor publice de apa-canal se pot accepta soluții individuale locale**, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice si cu condiția respectării normelor de igiena si sanatate publica, in baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului si Agenției Naționale Apele Romane.

- Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere si accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena si sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări si completări.

d) Spatii libere si spatii plantate: conform prescripțiilor subzonelor funcționale si regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor stabilite prin PUG;

A. Pentru terenul care a generat PUZ

- pentru **Li2-8 / Li2**: spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta **minim 30%** din suprafața parcelelor dar **nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde si 1,3 mp/locuitor spațiu de joaca pentru copii**;

- pentru **IS2-3** conf. prevederilor PUG al mun. Caracal – *cap. II pct. 2.7.2. Spatii verzi*, spatiile verzi amenajate vor reprezenta din suprafata incintei: **minim 5%** pentru construcții comerciale, **minim 15%** pentru construcții sportive, **minim 10 mp/copil** dar nu mai puțin de **20%** pentru creșe, **minim 15%** pentru afterschool / **15%** pentru alte categorii de construcții pentru sănătate, **minim 10%** pentru construcții culturale, **minim 25%** pentru construcții si amenajări de agrement; pentru construcții ce înglobează spatii cu diferite destinații pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevăd o suprafață mai mare de spatii verzi;

- **subzona T1-3**: conform prescripțiilor subzonei T1 detaliate prin PUZ;

B. Pentru zona de studiu

- pentru subzona Li3-2: conform PUZ si RLU aprobat prin HCL 179/31.10.2022.

5. Capacitățile de transport admise: Nu sunt propuse modificări pentru circulațiile publice existente in zona studiata; potrivit funcțiunilor si categoriei de importanta a construcțiilor propuse, se vor asigura accesul si circulații pentru autoturisme, autospeciale, ambulanta, servicii/colectarea deșeurilor menajere, fără a crea disconfort proprietăților vecine.

6. Studii / acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale necesare in vederea avizării si aprobării documentației de urbanism PUZ:

6.1 Pentru etapa elaborării studiilor de fundamentare si analizei diagnostic multicriteriale integrate

Studii de fundamentare elaborate anterior/in timpul elaborării PUZ de către specialiști atestați, cu observarea si respectarea: art. 20 din ordin MAP nr. 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism*, precum si Reglementarii tehnice GM-010-2000 *Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal* si reglementarilor tehnice specifice:

- o studiu geotehnic; studiu / suport topografic actualizat; studiu privind organizarea circulației; studiu privind echiparea tehnico-edilitara; alte studii conf. legislației, care pot apărea ca necesare pe parcursul avizării/aprobării;
- o corelarea concluziilor studiilor de fundamentare (in memoriul de prezentare) si generarea unei concepții unitare.

6.2 Pentru etapa elaborării formei preliminare a documentației de urbanism

- Certificat de urbanism in termen de valabilitate;

- Documentație de urbanism PUZ elaborata in concordanta cu art. 18 din ordin MAP nr. 233/2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism*, precum si in acord cu Reglementarea tehnica GM-010-2000, *Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal* si cu prevederile Regulamentului HCL al mun. Caracal nr. 150/2019 cu modificările si completările ulterioare:

- o Parte scrisa: memoriu general; regulament local de urbanism; anexa - scurta prezentare generala a investiției (cuprinzând si cartograme, scheme, grafice, reprezentări 3D etc.) in limbaj non-tehnic;
- o Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- o Piese desenate: planșa cu încadrarea in localitate a zonei si relaționarea cu prevederile PUG – scara recomandata 1:2000/ 1:5000; planșe de analiza a situației existente pentru zona ce face obiectul PUZ – sc. rec. 1:500/ 1:1000; propuneri de reglementari urbanistice, zonificare funcționala si echipare edilitara – sc. rec. 1:500/ 1:1000; propuneri privind regimul juridic, circulația juridica a terenurilor si obiectivele de utilitate publica – sc. rec. 1:500/ 1:1000; planșa cu propuneri de mobilare / ilustrare urbanistica – sc. rec. 1:500 /1:1000 sau la scara redusa; propuneri privind accesuri, circulații si staționarea autovehiculelor – sc. rec. 1:500/1:1000; alte piese desenate – scheme/ reprezentări 3D etc;

Documentația Plan Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari specifice detaliate pentru zona studiata si va fi elaborata si semnata de către specialiști atestați - conform prevederilor legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

Reglementările și propunerile privind circulațiile, accesurile și echiparea tehnico-edilitară vor fi elaborate și semnate de specialiști atestați conform legii și se vor argumenta pe baza studiilor de fundamentare de specialitate, cu respectarea avizelor/acordurilor emise pentru propunerile variantei definitive. La elaborarea și prezentarea propunerilor se va avea în vedere realizarea investițiilor în etape, după caz.

6.3 Pentru etapa obținerii de avize și/sau acorduri, în vederea obținerii Avizului arhitectului-șef:

- Certificat de urbanism în termen de valabilitate;
 - Aviz OCPI- suport topografic actualizat / situație existentă;
 - Avizul/decizia Agenției pentru Protecția Mediului Olt;
 - Avizul/acordul Agenției Naționale Apele Române;
 - Avizul/acordul Direcției de Sănătate Publică Olt;
 - Aviz/acord C.A.O.(apă, canal); Aviz/acord Distrigaz Sud Rețele; Aviz/acord Distribuție Energie Oltenia S.A;
 - Aviz/acord prealabil Primăria Municipiului Caracal, administrator drum public: privind extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului (după caz); acord prealabil administrator drum public pentru acces la drumul public;
 - Avizul/acordul Serviciului Poliției Rutiere Olt;
 - Aviz/punct de vedere Inspectoratul pentru Situații de Urgență – Olt;
 - Avizul/acordul ANIF Olt, după caz;
 - Aviz Ministerul Culturii – DJC Olt, după caz;
 - Aviz Consiliul Județean Olt;
 - Aviz Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației – după caz;
 - Dovada achitării taxei de emisie a avizului arhitectului-șef;
 - Propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a mun. Caracal;
 - Alte avize/acorduri/studii/documente conf. legislației, care pot apărea ca necesare pe parcursul avizării/aprobării;
- Avizul Arhitectului-șef este fundamentat de propunerea de avizare a CTATU a mun. Caracal emisă în condițiile legii pe baza documentației complete, părți scrise și desenate, inclusiv acorduri/avize cu caracter tehnic și obligatoriu/studii de fundamentare obținute/elaborate pentru varianta definitivă a PUZ și RLU.**

6.4 Pentru etapa redactării finale a documentației PUZ ce se înaintează spre aprobare:

- Certificat de urbanism în termen de valabilitate;
- Extras de Carte Funciara la zi; extras de Plan Cadastral la zi;
- Raportul informării și consultării publicului;
- Avize/acorduri favorabile obținute, aflate în termen de valabilitate;
- Avizul arhitectului-șef;
- Documentația finală PUZ elaborată pe suport topografic actualizat, însoțită - semnată și stampilată - de către specialiști atestați conform Legii (în ceea ce privește coordonarea și secțiuni specializate/sectoriale); se va realiza integrarea în documentație a propunerilor enunțate de populație și a răspunsurilor/soluțiilor aferente; se vor introduce și respecta în documentație toate observațiile/condițiile prevăzute în avize și/sau acorduri;
- Dovada Achitării taxei de exercitare a dreptului de semnătura R.U.R.

P.U.Z. și R.L.U. se prezintă în format analogic și format digital, la scara adecvată, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: propunerile preliminare ale documentației PUZ se aduc la cunoștință publicului, înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, prin afișarea anunțului privind elaborarea propunerilor în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ, pe panou rezistent la intemperii conform cu modelul nr.2 prevăzut în anexa care face parte integrantă din metodologia aprobată prin Ordinul nr. 2701/30.12.2010 privind informarea și consultarea publicului, și conform regulamentului aprobat prin H.C.L. Municipiul Caracal nr. 17/2012. Pentru aprobarea documentației PUZ, se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/30.12.2010 și Regulamentului aprobat prin H.C.L. Municipiul Caracal nr. 17/2012. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se face conform legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 24/07.02.2024 continuare la CU nr. 9/27.01.2022 emis de Primăria Municipiului Caracal.

S-a achitat taxa de 150,00 lei, conform OP nr. 0035239/05.07.2022

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de

ARHITECT ȘEF,

DUMITRESCU SILVIA-NADIA

Comp. SISTEM INFORMAȚIONAL GEOGRAFIC,
NOMENCLATURA STRADALA

PÎRLOGEA MARIA GIORGIANA

Anexa

la Avizul de oportunitate nr. 4 din 27.03.2024



ARHITECT ȘEF,

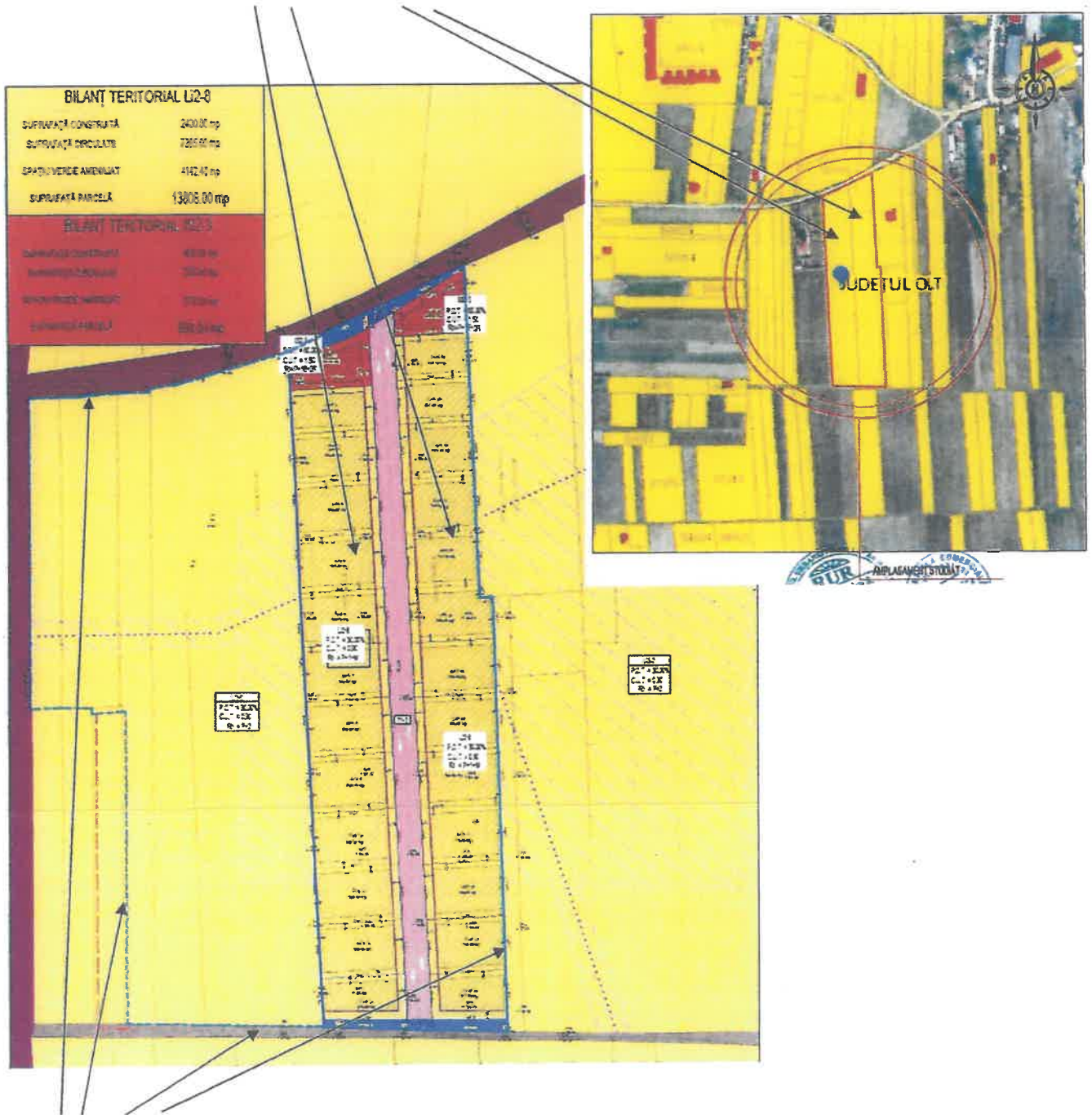
DUMITRESCU SILVIA NADIA

SISTEM INFORMAȚIONAL GEOGRAFIC,
NOMENCLATURA STRADALĂ

PÎRLOGEA MARIA GIORGIANA

Teren care a generat PUZ:

- teren cu nr. cad. 58212 și teren cu nr. 57954, situate în intravilanul municipiului Caracal,
Str. Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14 A, jud Olt,



Zona de studiu PUZ : este delimitată la nord de str. Trandafirilor, la sud de str. Mărțișorului și proprietăți private, la vest de str. Mărțișorului și proprietăți private, la est terenuri proprietate privata



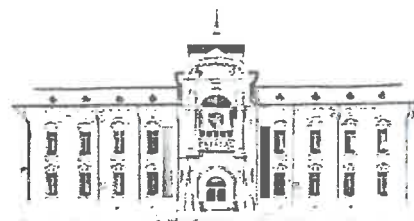
MUNICIPIUL CARACAL

PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

CERTIFICARE MRC ISO 9001 Certificat nr. 865C

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii dnei Cepoi Paula, domiciliat în Municipiul Caracal, str 1 Decembrie 1918, nr. 71 și Prodan Mihaela domiciliată în Municipiul Caracal, str Elena Doamna, nr 31, reprezentată de Ceapă Fănica domiciliată în Municipiul Caracal, str Elena Doamna, nr 31A – conform SC 1925/19.11.2014 în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism, înregistrată cu nr 77392/08.08.2025, pentru emiterea Avizului de Arhitect-Şef;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 24.09.2025

Pentru Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent, în vederea realizării investiției "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt,

Generat de: Imobilele în suprafață totală de 17500,00 mp, sunt situate în partea de sud a municipiului Caracal,

- Imobil cu nr Cad 58212, Str. Trandafirilor, nr 14, 14A, în suprafață de 8750 mp teren arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dnei Cepoi Paula, conform extras carte funciara pentru informare si extras de plan cadastral, cu acces din Str Trandafirilor.
- Imobil cu nr Cad 57954, Str. Trandafirilor, nr 14, în suprafață de 8750 mp teren arabil, intravilan, liber de construcții, proprietatea dnei Prodan Mihaela, conform extras carte funciara pentru informare si extras de plan cadastral, cu acces din Str Trandafirilor.

În CU nr 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022 în baza căruia s-a inițiat și avizat documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) si Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 si Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, imobilele ce au generat PUZ se aflau în zona funcțională Li3. Prin HCL 179/31.10.2022 - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției LOCUINȚĂ, pe str. Mărțișorului, nr.5, Caracal, jud. Olt – această zonă a devenit Li3-2, zonă ce a fost înscrisă și în Avizul de Oportunitate nr. 4 din 27.03.2024.

Astfel se analizează ca prevederi ale PUG și RLU aprobate anterior cele din HCL nr 3/2014 coroborat cu cele din HCL nr 179/31.10.2022 - Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției LOCUINȚĂ, pe str. Mărțișorului, nr.5, Caracal, jud. Olt.

Inițiator:

- dna. Cepoi Paula pentru imobilul din Str. Trandafirilor, nr 14, 14A;
- dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014, pentru imobilul din Str. Trandafirilor, nr 14;

Proiectant S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L., proiect nr. 61/2022;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arhitect urbanist Angela Bușcă (D₂₀ E G₅);

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z. - zona de studiu este în suprafața de 17500,00 mp și se află în intravilanul municipiului Caracal, este delimitată la nord de strada Str. Trandafirilor, la sud de Str. Mărțișorului, la est proprietăți particulare, la vest proprietăți particulare,

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

A. Imobilele ce au generat PUZ :

UTR: -Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare,

1.Regim de construire:

- Li3-2 - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

2.Funcțiuni predominante:

- Li3-2 - subzona de locuințe individuale și colective mici, cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri, în zone de restructurare; se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a "anexelor gospodărești care nu produc murdărie(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max.100 mp/unitate locativă"

3.Hmax:

- Li3-2 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

4.POT maxim:

- Li3-2 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

5.CUT maxim:

- Li3-2 - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

- Li3-2- Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

7.Retrageri minime față de limitele laterale:

- Li3-2- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi:

- față de una dintre limitele laterale: 3,00 metri (distanță minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare
- față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 metri (măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor;

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție:

- cazurile în care în banda de constructibilitate exista, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
- cazul în care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară

În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limită laterală cu minim 3,0 metri;

- picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpada.

- pentru alte funcțiuni decât locuințele retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri.

-pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.

-retragerile minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

8.Retrageri minime față de limita posterioară:

- Li3-2- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

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

UTR: - Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare. Se pastrează reglementarea din Li3: până la realizarea unei documentații de urbanism se instituie interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv la o adâncime mai mare de 50 m de aliniament și pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces în interiorul cvartalelor;

1.Regim de construire:

- Li3-2 - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

2. Funcțiuni predominante:

- **Li3-2** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare; inclusiv anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă

3. Hmax:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

4. POT maxim:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

5. CUT maxim:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

6. Retragera minimă față de aliniamentul reglementat:

- **Li3-2** - Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragera minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragera maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

7. Retrageri minime față de limitele laterale:

- **Li3-2** - clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi:

- față de una dintre limitele laterale: 3,00 metri (distanță minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare;
- față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 metri (măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor;

Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție:

- cazurile în care în banda de constructibilitate exista, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
- cazul în care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară

În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limită laterală cu minim 3,0 metri;

- picătura streșinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpada.
- pentru alte funcțiuni decât locuințele retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri.

- pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.

- retragerile minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

8. Retrageri minime față de limita posterioară:

- **Li3-2** - retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

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

A. Imobilele ce au generat PUZ:

1. UTR:

- **Li2-8** – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale. Funcțiune admisă locuințe individuale P+1E+M;
- **IS2-3** - Subzona serviciilor comerciale și funcțiilor adiacente locuirii
- **T1-3** – Subzona transporturilor rutiere

2. Regim de construire:

- **Li2-8** - Funcțiune admisă locuințe individuale izolate, pentru a fi construibile, parcelele vor avea dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului), un front minim, pentru locuințe izolate, de minim 15.00m. Suprafața minimă pentru locuințe izolate este de 400.00 mp.
- **IS2-3** - Zona a construcțiilor cu cladiri cu maxim P+2E+1ER niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu (izolat). Pe minim 875 mp. teren se vor amplasa obligatoriu echipamente publice necesare cartierului
- T1 -3** – Se mentin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

3. Funcțiuni predominante:

- **Li2-8** – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, se completează cu prevederile Li2 din RLU aferent PUG al Mun Caracal aprobat prin HCL nr 3/2014, cu următoarele:

➤ UTILIZĂRI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului spații libere pietonale;

➤ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti/garaje cu Sd totala maxim 100mp/unitate locativa, care nu produc murdarie.

➤ UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc) depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

- **IS2-3** - Subzona Serviciilor Comerciale - Va ocupa o suprafață de minim 5% din totalul terenului și se vor realiza și recepționa concomitent cu funcțiunile din Li2-8;

➤ UTILIZĂRI ADMISE

- spatii comerciale, cofetarii cu capacitate redusa de servire
- echipamente publice necesare cartierului: afterschool, cabinete medicale, farmacie, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, alte amenajari destinate sportului)
- parcaje publice;
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deșeurilor, posturi trafo, etc.,
- spatii inchise destinate sportului
- parcaje
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate;

➤ UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

➤ UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

- **T1 -3:** cai de comunicație rutiera – circulații private asimilabile circulațiilor publice; cai de comunicație pietonala, refugii si treceri de pietoni– circulații private asimilabile circulațiilor publice; se mentin utilizarile dominante stabilite prin RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru subzona T1 – Transport Rutier: utilizari admise, admise cu conditionari, interzise.

4. Hmax.

- **Li2-8** - RH max. propus= P+2E+1ER; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- **IS2-3** - Rh max = P+2E+1ER, condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;
- **T1-3** - Se mențin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru T1 – Transport Rutier.
- Regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansarde, cu condiția respectării Hmax. coama/streașină. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre strada.

5. POTmax:

- **Li2-8** - P.O.T. max. propus= 30%;
- **IS2-3** - POT maxim = 60%;
- **T1-3** - P.O.T. max. propus= 20%.

6. CUTmax:

- **Li2-8** - CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 0.9 mp ADC /mp teren
- **IS2-3** - CUT maxim pentru înălțimi P+2E+1ER= 1.50mp ADC /mp teren
- **T1-3** - CUT maxim= 0.5 mp ADC /mp teren.

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- **Li2-8**: - retragera va fi de minim 3.00 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ și generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Martisorului.
- **IS2-3** - retragera față de aliniament va fi de minim 3.00 m (dar nu mai puțin de jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța între aliniamente): pentru construcțiile de învățământ (cu excepția activităților conexe - spații comerciale, cantine, etc care se pot amplasa la aliniament) și clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni se vor asigura retrageri de la aliniament cu minim 6.00 m
- **T1-3** - Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier.

8. Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **Li2-8** - pentru amplasarea în regim izolat/cuplat:
 - Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și o limită de proprietate (nord) este de 2,00 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate;
 - H/2, dar minim 2.0 m față de cealaltă limită a terenului (sud) - distanța se va majora la minim 3.00 m pentru a asigura staționarea autovehiculelor în incintă sau minim 3.80 m dacă este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor;

Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

-se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; distanțele față de limitele terenului se vor justifica prin studii de însorire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța între clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, cu respectarea cerințelor 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.

Retragerii minime înscrise mai sus se vor majora, după caz, potrivit cerințelor normelor de igienă și sănătate publică sau de securitate la incendiu. Picătura streșinii trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate opritori de zăpadă. Amplasarea tradițională (toate casele orientate spre punctul cardinal favorabil și calcan pe limita de proprietate sau la 1.0 m de limita de proprietate) nu este permisă în zone de urbanizare/restructurare urbană (de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare).

Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

- **IS2-3** - se va asigura între construcții învecinate distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; reducerea distanței față de limita terenului se poate face până la ¼ din înălțime dar minim 1.00m /2.00m față de limitele de proprietate - laterala și/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor de însorire prevăzute în Normele

aprobate prin Ord. MS 9 119/2014 pentru funcțiuni protejate ; în cazul incintelor la care, datorita funcțiunii sau conformării este necesar accesul autospecialelor de stingere a incendiilor distanta se majoreaza la minim 3.80m. **Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**- în cazul în care una dintre constructii are o funcțiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanta poate fi redusa prin studiu de insorire pana la inaltimea constructiei celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m; în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o funcțiune cu prescriptii specifice de insorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înalțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri

- **T1-3** – Se mentin prevederile RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona T1 – Transport Rutier.

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-8** – H/2, dar minim 2.00m fata de limita posterioara. **Pentru anexele gospodaresti se admite amplasarea la minim 1.00 m**, cu respectarea prevederilor Codului Civil, măsurate la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima 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 distanță minimă față de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

- **IS2-3** - se va asigura între constructii invecinate distante minime egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; reducerea distantei fata de limita terenului se poate face pana la ¼ din inaltime dar minim 1.00m /2.00m fata de limitele de proprietate - laterala si/sau posterioara, cu respectarea prevederilor Codului Civil printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de insorire prevazute în Normele aprobate prin Ord. MS 9

- **T1-3** – Se mentin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal, pentru zona T1 – Transport Rutier

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

10. Circulații și accese:

- **Li2-8** - accesurile auto si pietonale se vor asigura din drumul propus (T1-3), reglementat prin PUZ - drum de utilitate private deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.
 - Pentru loturile 13 și 14 accesul se poate realiza și/sau din str. Mărțișorului.
 - Fiecare parcela va avea asigurat un access carosabil de minim 3.50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private; pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.
 - Conform PUG aprobat al municipiului Caracal, modernizarea circulației prevede: realizarea unui profil stradal pentru str. Trandafirilor de categoria III.5b de 14 m (carosabil de 7 m cu o banda de circulație pe sens 2x1.5 m banda cicliști și 2x1.5 m pietonal) și un profil stradal pentru str. Mărțișorului de categoria III.1. de 9.00 m (carosabil 6.00 m cu 1 banda de circulație pe sens și 2 x 1.5 m pietonal); reglementările PUZ vor prelua și avea în vedere realinierea parcelelor generate de modernizarea circulațiilor stabilite prin PUG aprobat. Suprafețele de teren destinate exproprierii pentru cauza de utilitate publica vor fi indicate prin PUZ și stabilite cu exactitate prin planul/proiectul de modernizarea a circulațiilor publice.
- **IS2-3** - Pentru fiecare parcela se va asigura cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 m latime dintr-o circulație publica în mod direct. Accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati și cu dificultati de deplasare.
- **T1-9**: drumul de utilitate privata deschis circulației publice va asigura accesul către parcelele ce urmează a se dezmembra (rezultate din imobile cu nr. cad. 58212 și 57954); drumul propus (categoria III.1 cu un profil de 9,00m - 6.00 m carosabil cu 1 bandă de circulație pe sens și 2x1.50 m pietonal) va fi reglementat prin PUZ (regim economic, tehnic, juridic) în baza studiului de fundamentare privind organizarea

circulației. În cazul propunerii spre donare a acestuia, pentru administrare de către UAT Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale.

Pentru ca o parcelă să fie construibilă este obligatoriu ca accesul / drumul privat propus (de utilitate privată deschis circulației publice) să fie reglementat legal (înscris în Cartea Funciara), cu respectarea regulilor urbanistice înscrise în documentațiile de urbanism aprobate, respectiv PUG-RLU și PUZ-RLU de parcelare/reparcelare. **Terenurile destinate, prin PUZ-RLU de parcelare/reparcelare aprobat, creării de drumuri vor fi dezmembrate și/sau comasate și înscrise în cartea funciara cu categoria „drum”.**

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

11. Echipare tehnico-edilitară:

- **LI2-8** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă gasirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.
- **IS2-3** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă gasirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Până la realizarea/extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilităților de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igienă și sănătate publică, în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române
- **T1 -3** – drum de utilitate privată, deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment ;

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **LI2-8** – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp

-câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață construită desfășurată peste 120 mp.

-La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.;

- **IS2-3** - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locuri de parcare normale pentru vizitatori, se

va demonstra (prin forme legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situat la o distanta de maxim 250 m.

Se va asigura necesarul (stabilit prin PUG aprobat) de spatii de parcare specifice functiunilor propuse si potrivit normelor specifice:

-Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp

-La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.

-Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 75 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

-La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

-Pentru constructii de invatamant

- gradinite - 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

-Pentru constructii de sanatate

- crese - cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- cabinete medicale individuale - cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

-Pentru constructii sportive

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

-Pentru constructii si amenajari de agrement

-cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane

-pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare. Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 m inaltime.

- **T1-3** – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru T1

13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li2-8** – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru Li2; spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta **minim 30%** din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde si 1,3 mp/locuitor spațiu de joaca pentru copii;

- **IS2-3** - Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta din suprafata incintei: minim 5% pentru constructii comerciale, minim 15% pentru constructii sportive, minim 10 mp/copil dar nu mai puțin de 20% pentru crese, minim 15% pentru afterschool/ 15% pentru alte categorii de constructii pentru sanatate, minim 10% pentru constructii culturale, minim 25% pentru constructii si amenajari de agrement; pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

- **T1-9** – Conform prevederilor RLU aferent PUG al Mun Caracal – reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor si prescriptii specifice pentru Li2;

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

1. UTR:

2. Li3-2 - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform prevederilor PUZ si RLU pentru „Locuință pe str. Mărțișorului nr. 5” aprobate prin HCL 179/31.10.2022 (**Li3** subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform PUG si RLU aprobate prin HCL nr 3/2014);

3. Regim de construire:

- **Li3-2** - de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

4. Funcțiuni predominante:

- **Li3-2** - subzona de locuințe individuale și colective mici, cu regim maxim de înălțime P+2 niveluri, în zone de restructurare; se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a "anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă".

5. Hmax:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

6. POTmax:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

7. CUTmax:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

8. Retragerea minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

▪ **Li3-2**- Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

9. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

▪ **Li3-2**- Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară; Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție: cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe imita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară. În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi: față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/ locurilor de parcare); față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 m (măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. Retrageri minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

10. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li3-2**- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil

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

11. Circulații și accesuri:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

12. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

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

13. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

14. Spații verzi și spații plantate:

- **Li3-2** - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li3 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf. HCL nr. 03. din 30.01.2014, cu modificările și completările ulterioare;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 10.09.2025 **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației P.U.Z a condițiilor prevăzute în prezentul *Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P. U. Z.*

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementari anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr 24 din 07.02.2024 continuare la CU nr 9 din 27.01.2022 în baza căruia s-a inițiat documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal(P.U.Z) și Regulament Local de Urbanism(R.L.U.) aferent în vederea realizării investiției "Lotizare în vederea construirii locuințe individuale" pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr 14, 14 A, mun. Caracal, jud Olt, emis de Primăria Municipiului Caracal, beneficiari dna. Cepoi Paula pentru imobilul din Str. Trandafirilor, nr 14, 14A; dna Prodan Mihaela reprezentată de Ceapă Fănica - conform SC 1925/19.11.2014, pentru imobilul din Str. Trandafirilor, nr 14

ARHITECT ȘEF
SILVIA-NADIA DUMITRESCU



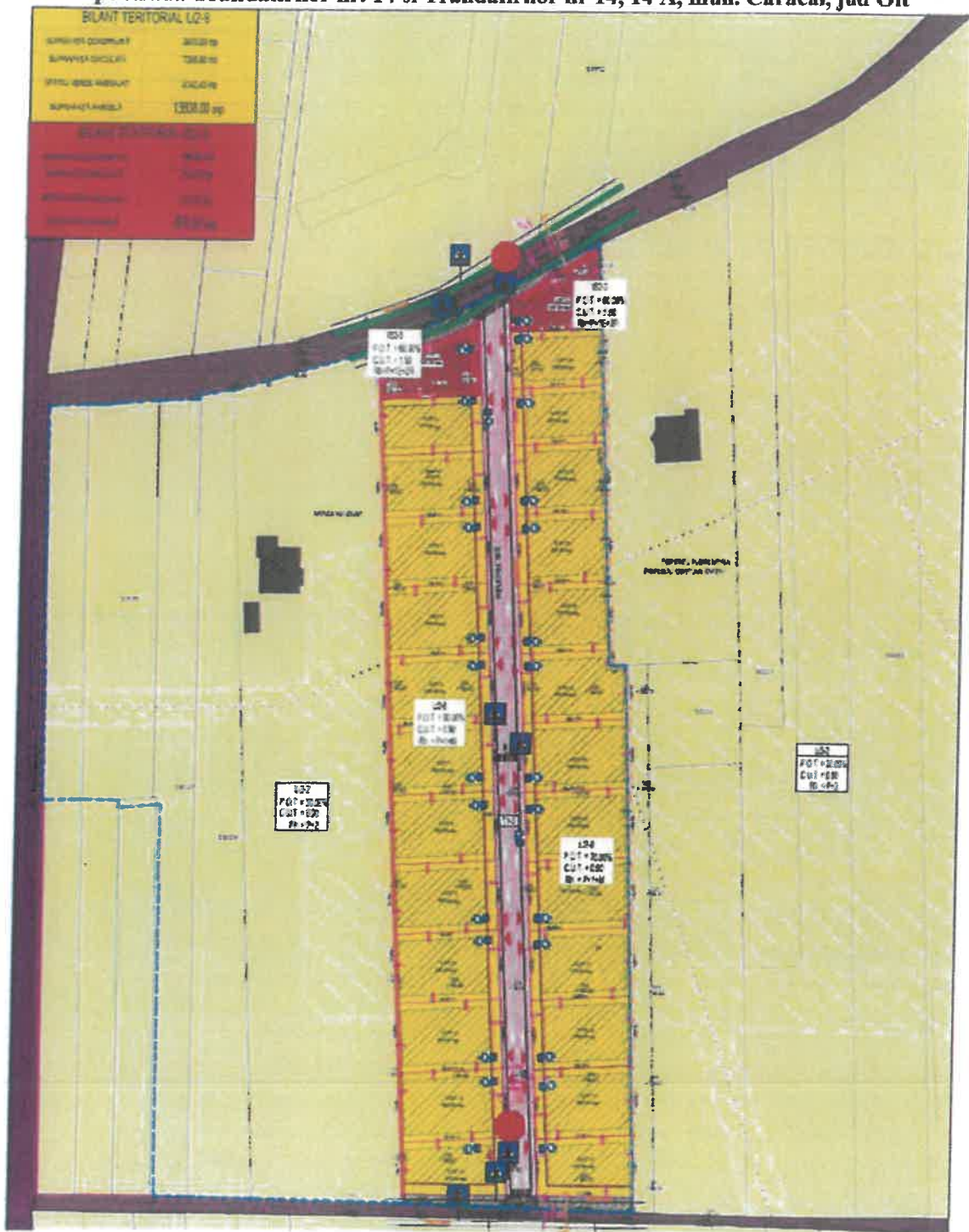
Comp. SISTEM INFORMAȚIONAL GEOGRAFIC
NOMENCLATURA STRADALA

PÎRLOGEA MARIA GIORGIANA



ANEXĂ LA AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF NR. 7 din 24.09.2025

**Pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent,
în vederea realizării investiției
“Lotizare în vederea construirii locuințe individuale”
pe strada Trandafirilor nr. 14 și Trandafirilor nr. 14 A, mun. Caracal, jud. Olt**



VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF

SILVIA-MADIA DEȘUTRESCU



Comp. SISTEM INFORMAȚIONAL GEOGRAFIC
NOMENCLATURA STRADALA

PÎRLOGEA MARIA GIORGIANA

