

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (proiect)**  
**Nr.2628/21.03.2024**

Ca urmare a notificării adresate de **PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN si PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA**, din Bucuresti, sector 5, Sos. Salaj, nr. 349, bl. 1, sc. 1, et. 2, ap. 20, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 2628/01.03.2024, în baza:

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în sub ordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

**A.P.M. Olt decide**, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din **21.03.2024** că **PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIALI"** în Mun. Caracal, Aleea Macului, Nr.2, nr. cad. 59369 , **nu necesită evaluare de mediu și nici evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu**, cu următoarele condiții:

- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va solicita la autoritatea de mediu competentă emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

**Motivele care au stat la baza deciziei:**

- ◆ În conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, planul se încadrează la art. 5 alin. (3), lit. c.
- ◆ În conformitate cu prevederile art. 11 din H.G. nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat.
- ◆ Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața totală de 12.300,00 mp și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel - Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Conform avizului de oportunitate nr. 2/06.04.2023, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de 225.385 mp.

Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp și a subzonei Li4-1 din zona de studiu.

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

Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 59014, în sud cu terenul cu nr. Cad. 59100, la vest cu terenul viran necadastrat și la est cu terenul cu nr. Cad. 59140.

Solicitarea temei-program constă în lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. și construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale și o zonă mixtă.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil 9900 mp și curți construcții 2400 mp.

Accesul la teren se face în partea de sud și vest din Aleea Macului.

**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:

- parcelarea terenurilor;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului din teren arabil (9900 mp) în curți construcții și pastrarea categoriei de folosință a terenului curți construcții existent (2400 mp).

- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR M1-7 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 - subzona transporturilor rutiere;
- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 - 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- 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.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

### EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat, la est, există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

### POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial în zona în curs de dezvoltare, pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal.

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de 12.300,00 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea vest a acestuia, cu deschidere la Aleea Macului, care are legătură cu strada Măceșului și strada Gheorghe Doja, care are legătura directă cu zona centrală a Municipiului Caracal.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 59014
- **EST:** nr. cad. 59100
- **SUD:** nr. cad. 59100 Aleea Macului
- **VEST:** teren viran necadastrat

### ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

- Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, respectiv III.2., de 10,00m : 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m), 1,50 m pietonal (două trotuare), de o parte și de alta a străzii);

În planșa de Reglementări Urbanistice - Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 sunt propuse două circulații orientative, care traversează terenul care face obiectul prezentei documentații pe direcția Nord - Sud.

Prin prezenta documentație se propune o circulație carosabilă care traversează terenul pe direcția Nord-Sud, circulație care va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la nord de imobilul care face obiectul P.U.Z. În urma comisiei CTATU, prin avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 s-a stabilit propunerea și reglementarea unui singur drum, conform plansei U2 - Reglementari urbanistice - Zonificare funcțională.

### OCUPAREA TERENULUI

#### Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulațiile - care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Strada Măceșului, care face legătura cu Str. Elena Doamna, Str. Ștefan cel Mare, dar și cu Str. Gheorghe Doja, prin care se face legătura cu centrul localității.

Terenuri curți-construcții - terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi - care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale - care se găsesc în partea estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.

#### **Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în proprietatea persoanelor fizice : Pîrlogea Daniel - Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

#### **Analiza fondului construit**

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu alte dotări, în imediata vecinătate există terenuri virane.

#### **ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014. Conform C.U. Nr. 198/14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

#### **Alimentarea cu apă**

În prezent, conform avizului de amplasament de la Compania de Apă Olt S.A., nr. 761 / 03.05.2023, pe Str. Aleea Macului nr.2, nu există rețele de apă și canal, conform schiței anexate avizului.

În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor apărute în timp, dar și a vechimii montării acestora în subteran, beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor. Extinderile de rețele edilitare se vor face prin grija beneficiarului.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului favorabil CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 9881/ 05.05.2023, pentru realizarea obiectivului propus în zonă se obține următoarele avize de la administratorul rețelelor electrice existente în zonă : aviz amplasament, aviz tehnic de racordare pentru racordarea la RED a viitorului consumator. Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 59 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

În urma Comisiei Tehnico-Economică Zona Slatina a Distribuție Energie Oltenia S.A. s-a avizat favorabil avizul CTE pentru prezenta documentație P.U.Z.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr. 29118-318.660.693 / 02.05.2023, pe Aleea Macului nu există rețea de gaze naturale.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7 / 2022.

Avizul Distrigaz Sud Rețele s-a emis favorabil pentru PUZ și RLU, în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr.47/2003, pentru amplasamentul obiectivului propus.

#### **Telecomunicații**

Nu este cazul.

Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă, dacă acestea există. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (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 în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. 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 sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Romane.

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

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

#### **Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică.

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.

#### **Studiul geotehnic :**

În urma cercetărilor de teren, a analizelor de laborator și birou efectuate, se desprind concluziile:

- Amplasamentul este plan din punct de vedere morfologic cu ușoare denivelări favorizante bălțirilor
- Stratul de pământ prospectat de la suprafața (0-6m) este mediu la bun de fundare și este constituit din :
  - o Strat vegetal și umpluturi nisipoase cu pietriș, negricioase la cafenii, cu îndesare medie, pe primii 60-80 cm
  - o Argile prafoase nisipoase la slab nisipoase, negricioase la cafenii și gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede la 0.6-0.8m în jos, având caracteristicile fizico-mecanice detaliate în studiul geotehnic.
- Date hidrogeologice
- Adâncimea minimă de fundare a construcțiilor se recomandă a fi de 1.0m de la nivelul terenului amenajat
- Se recomandă realizarea de fundații continue armate și fundații izolate cu grinzi de echilibrare
- Se recomandă ridicarea cotei amenajate cu scopul eliminării bălțirilor din apropierea construcției și asigurării îndepărtării apelor de suprafață.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu un risc geotehnic Moderat și s-au avut în vedere : importanța normală a construcției, natura terenului, nivelul al apei fără riscul epuizamentelor, risc redus la moderat din punct de vedere al vecinătăților.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este  $A_g=0.20g$ , perioada de control (colt)  $T_c=1.0s$ , are gradul 7 de seismicitate.

#### **Studiul de fundamentare echipare edilitară**

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare numai prin extinderea rețelelor existente de prima parte a străzii Măceșului, astfel investiția este oportună.

Se pot realiza și surse alternative, astfel, energia electrică prin montarea de panouri fotovoltaice, pentru canalizare prin realizarea de bazine etanșe vidanjabile în fiecare incintă cu avizul obligatoriu al DSP, pentru alimentarea cu apă cu puț propriu pe fiecare lot, cu avizul obligatoriu SGA Olt, iar pentru încălzire și alimentare cu apă caldă se poate realiza electric din panourile fotovoltaice pentru centrala termică murală.

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza prin extindere de rețea publică. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru locuințe.

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin extindere de rețea publică. Dimensionarea țevelor efective se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximală, presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru investițiile propuse.

Alimentarea cu apă se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse - locuințe.

Canalizarea se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

Extinderile rețelelor de utilități se pot executa prin parteneriat public-privat și vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal. Astfel beneficiarul poate finanța extinderea lor, iar primăria poate accepta prin acte realizarea rețelelor de către investitor pentru buna desfășurare a investiției.

### **Studiu de circulații**

Se propune amenajarea circulațiilor auto atât pe str. Macesului cât și pe Aleea Macului, reglementarea acceselor pe loturile propuse cu acces direct din Aleea Macului și amenajarea accesului pe drumul prezumtiv existent pe lotul propus reglementării.

Se propune încadrarea strazii Macesului în categoria de drum III.5, conform PUG, cu profil de drum cu latimea de 14,00 m, din care 7,00 m carosabil, cate o banda pe sens de 3,50 m, trotuare de cate 2,00 m pe ambele parti ale carosabilului si intercalare spatiu verde de cate 1,50 m pe fiecare parte a carosabilului.

Se propune încadrarea Aleei Macului în profilul de strada III.2, conform PUG, cu profil de drum cu latimea de 10,00 m, din care 7,00 m carosabil cu doua benzi pe sens de cate 3,50 m și trotuare de cate 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Se propune încadrarea drumului prezumtiv de pe lot (accesul pe viitorul drum) în categoria III.1 cu un profil de strada de 9,00 m din care 6,00 m carosabil, cât o banda pe sens de cate 3,00 m și cu trotuar de 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Pentru încadrarea în categorie a strazii Macesului, nu este necesară cedarea către Consiliul Local Caracal a unei suprafațe de teren.

Pentru încadrarea în categorie a Aleei Macului cât și pentru accesul pe viitorul drum care în prezent este prezumtiv, beneficiarul va ceda către Consiliul Local Caracal suprafața de teren de 1509.41mp, împărțit astfel: pentru Aleea Macului va ceda pe toata lungimea iar pentru accesul pe viitorul drum va ceda lotul aferent realizării drumului.

Accesele în loturile propuse se vor face auto și pietonale, pentru fiecare lot propus se va face acces de tip simplu cu porti de acces, fără necesitatea lățirii benzilor pentru crearea acceselor în incintă.

Beneficiarii loturilor vor fi obligați ca în incinta să creeze locuri pentru staționare, dar se poate opri și pe partea carosabilă, în limitele legale și conform legilor circulațiilor auto.

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.

Concluzii : Conform celor mentionate în situația propusă, drumurile existent și propus se pot realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel vor avea categorii de drum după cum urmează : Aleea Macului - III.2, str. Macesului - III.5 și drumul propus - III.1.

Execuția acceselor în incinta loturilor conf. planșei Ci-2 se poate realiza pentru parcare beneficiarilor loturilor. Vizitatorii pot opri pe partea carosabilă pe perioada limitată conform legilor de circulație.

Atât drumurile existente cât și drumul propus vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal.

### **PREVEDERI ALE PUG APROBAT**

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor - Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor - Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare sunt:

- P.O.T. max. = 30%;
- C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;
- R.h. max. = P+2.
- Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.

#### VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

#### MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul care a generat P.U.Z. : pentru subzona Li4-2 și pentru subzona M1-7, ambele subzone au acces la Aleea Macului, strada de categoria a III a, neasfaltată - drum de pământ (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03 / 30.01.2014, categoria a III.2, de 10 m=2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m.

Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m = 2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m. În ultima parcelă cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capăt.

Pentru zona de studiu rămân valabile reglementările subzonelor specifice Li4-1, T1 din RLU aferent PUG.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m 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;

- Accesese și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate 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.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:

- Li4-2 - subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare

- M1-7 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor

- T1-8 - subzonă transporturi rutiere

- Pentru zona studiată reglementată:

- Li4-1 - subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare

- T1 - subzonă transporturi rutiere

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii indicatori urbanistici:

Li4 - 2	P.O.T. max. propus= 30%; C.U.T. max. propus = 0,9; RH max. propus= P+2E;	H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m; S. min. sp verzi = 30%
M1 - 7	P.O.T. max. propus= 45%; C.U.T. max. propus = 1,2;	H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m;

	RH max. propus= P+2E;
T1 - 8	Nu e cazul.

#### BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții	12300.00	100%	-	-
Li4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare	-	-	9575.72	78%
M1-7 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor	-	-	1214.87	10%
T1-8 - Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)	-	-	1509.41	12%
<b>Suprafață totală teren ce a generat P.U.Z.</b>	<b>12300.00</b>	<b>100%</b>	<b>12300.00</b>	<b>100%</b>

Notă:Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 2,300.00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții	12300.00	5,45%	-	-
Li4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare	-	-	9575.72	4,24%
M1-7 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor	-	-	1214.87	0,54%
T1-8 -Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)	-	-	1509.41	0,67%
Li4-1 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare - parcele din zona de studiu	209823.00	93,10%	209823.00	93,10%
T1 - Subzona transporturilor rutiere - din zona de studiu	3262.00	1,45%	3262.00	1,45%
<b>Suprafață totală teren reglementat prin P.U.Z.</b>	<b>225385.00</b>	<b>100%</b>	<b>225385.00</b>	<b>100%</b>

Bilanțul teritorial a fost realizat ținând cont de suprafața terenului conf acte și măsurători cadastrale.

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile minime obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Pentru subzona Li4-2 : se poate construi în regim izolat sau cuplat, astfel :  
Pentru construcții izolate pe parcelă : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00m. Față de limita posterioară,

cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru construcții cuplat pe parcelă: se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru subzona M1-7 : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00 m, respectiv 8,00m. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
- Pentru subzona T1-8 : Nu e cazul.

Parcelatele vor avea asigurate 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.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2.5m și va fi transparentă.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximi propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

#### DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Conform C.U. Nr. 198/14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

#### Concluzii

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. stabilește reglementările pentru zona studiată și respectă Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism.

Principalele beneficii ale prezentei documentații, pentru investitor și pentru Primăria Municipiului Caracal sunt :

- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1-subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare; schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare în UTR M1-7 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 - subzona transporturilor rutiere;
- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 - 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcelar; reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului - CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea branșamentelor necesare imobilului.



În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei artere importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor.

- ◆ Vor fi solicitate avizele de specialitate din partea deținătorilor de utilități, specificați în Certificatul de Urbanism. Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat):
  - realizarea documentației de investiție pentru obiectivul prezentat;
  - autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
  - respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.
- ◆ Planul propus nu se va implementa în interiorul unor arii naturale protejate de interes comunitar.
- ◆ În urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului nu s-au înregistrat la A.P.M. Olt comentarii/observații și sugestii din partea publicului.
- ◆ Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Olt în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia.
- ◆ **Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu - A.P.M. Olt a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:**
  - Anunțuri publicate în ziarul **Anunt de Mediu**, în data de **28.04.2024** și în data de **02.03.2024**, privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;
  - Prima variantă a planului a fost afișată pe pagina de internet a A.P.M. Olt;
  - Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public, pe toată durata derulării procedurii, la sediul A.P.M. Olt;
- ◆ **Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și a publicului revine în întregime titularului.**
- ◆ Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.
- ◆ Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Gheorghe NEACSA**

**Întocmit,  
Ionel TOLOS**

**ȘEF SERVICIU A.A.A.,  
Elena ZULUFOIU**