

CERERE

~~One No. 1~~
~~2021~~

DOMNUL PRIMAR.

COMUNA MUNICIPIULUI CARACAL
REGISTRUL NR. 28587
20.05.2021

Sesummedel Benetame Comul American in colitate de proprietate
ol circoscribiei m. cad. 55552, die Str. Teandofuitor m. 13, ca unuar a
notificarea m. 27826 die 17.05.2021, prinul Puz die Str. Teandofuitor m. 13
initiat de Bejan Mihaita transmisă de Institutul Român de Catastră
doare să solict ca reglementările documentelor prinul parcela în
proprietate subsemnatului m. cad 55552 să asigure următoarele:

- factă de limitele de N și V de terenului să fie retragerile minime
de constructie de 1 m, iar POT să fie de 50%.
- factă de deusul propus pot fi 3 m pentru parcau proprie
în circoscribie, precum și factă de deusul public străzii conform
Puz propus.

Urbanism
JM

20.05.2021

Benetame Comul American
J



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL CARACAL
PRIMARIA MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piața Victoriei, Nr. 10, cod poștal 235200, Caracal, CIF 4395175

Tel: (0249) 511384 / 511386 Fax: (0249) 517516
Email: office@primariacaracal.ro Web: www.primariacaracal.ro



ISO 9001 certificat nr. 865C

Nr. 29363/25.05.2021

Către,

SC ARHI STIL CONCEPT SRL, in calitate de elaborator al documentației de urbanism
Strada G-ral Aurel Aldea nr. 25, biroul nr. 2, parter, Municipiul Slatina, jud. Olt

Dl. Bejan Mihăiță Mircea in calitate de inițiator al documentației de urbanism
Strada Mihai Viteazu nr. 14, sat Obârșia Noua, comuna Obârșia, jud. Olt, cod poștal 237288

Ref: răspuns la observații transmise in perioada de consultare a publicului aferenta etapei elaborării propunerilor pentru:
PUZ si RLU aferent in vederea Obținerii autorizației de construire pentru clădire locuința P+1E, organizarea executării lucrărilor si executarea lucrărilor de racorduri si bransament la rețelele publice de apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, împrejmuire teren, municipiul Caracal, str. Trandafirilor nr. 13, jud. Olt

Având în vedere prevederile art. 37 lit. b) si pct. 2 din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, cu modificările si completările ulterioare aprobata prin ord. MDRT nr. 2701/2010.

Vă transmitem, în anexă, observațiile transmise de către dl. Denețanu Ionuț Aurelian, în calitate de proprietar al imobilului cu nr. cad. 55552, parcela de colț situată în str. Trandafirilor nr. 13, prin adresa înregistrată de Primăria Municipiului Caracal cu nr. 28587/20.05.2021.

Va rugam sa formulați un răspuns argumentat privind preluarea/nepreluarea solicitărilor transmise, inclusiv prin modificarea/completarea documentației, in termen de 10 zile de la finalizarea perioadei de consultare a publicului, respectiv pana la data de 03.06.2021.

Nota:

Pentru respectarea cerințelor privind amplasarea fata de drumurile publice sau de interes public, in cazul parcelelor de colt (cu acces direct din drumuri publice, care nu sunt deservite de drumul privat propus conform extras CF nr. 55423) se vor stabili amplasarea fata de drumul privat deschis circulației publice, precum si retragerile minime fata de aliniamentul reglementat determinat de pofilele stradale stabilite in PUG pentru modernizarea/lărgirea străzilor Primăverii (9m) si Trandafirilor (14m), cu respectarea Regulamentului general de urbanism si a OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările si completările ulterioare. Pentru stabilirea distanțelor fata de limitele laterale/posterioare se vor avea in vedere criteriile stabilite prin PUG pct. 2.3.3.2., cu respectarea prevederilor Codului Civil, al OMS 119/2014 cu modificările si completările ulterioare, cerințelor privind securitatea la incendiu conform P118/1999 si asigurarea locurilor de parcare in incinta proprie.

Cu stimă,



ARHITECT ȘEF,
SILVIA-NADIA DUMITRESCU

Intocmit, 3ex / Comp.Doc. de urbanism, Publicitate stradala

Issabela Giorgiana Neagu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
INREGISTRAT SUB NR. 31.563
ZIUA... 07 LUNA... 06 ANUL... 2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
INREGISTRAT SUB NR. 31.421
NR. 10/03.06.2021
ZIUA... 07 LUNA... 06 ANUL... 2021

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

*D-nea Madona
si prietenii*

Raspuns la observatiile transmise pentru lucrarea
PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM IN
VEDEREA ELABORARII P.U.Z. SI STABILIRII CONDIITIILOR DE
CONSTRUIBILITATE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

MUNICIPIUL CARACAL. STRADA TRANDAFIRILOR, NR. 13. JUDETUL OLT

Prin adresa nr. 29363 / 25.05.2021 inregistrata la sediul Primariei Municipiului Caracal

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi. la nivel de municipiu. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii - **locuinte individuale**, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale si de protectie, platforme betonate, imprejmuire aferenta terenului studiat, racorduri si bransamente la retelele publice de apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica).

Prin documentatia inaintata se solicita o derogare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectiva. In consecinta, s-a luat in studiu o suprafata mai mare de teren, cuprinzand zonele functionale vecine terenului studiat - terenuri intravilane.

Prezenta documentatie vine sa stabileasca conditiile optime in care se poate interveni prin realizarea de constructii pe amplasamentul avut in vedere.

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Caracal este situat intr-o zona de locuinte (L), subzona Li 2 a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal Conform PUG Municipiul Caracal, pentru noile investitii situate in intravilan se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit. in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului rezidential.


In aria studiata exista si se propun functiuni precum: locuinte individuale, imprejmuiiri, spatii verzi, cai de acces carosabile si pietonale etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei de locuire, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent si propus in vederea amplasarii obiectivului specificat mai

1

*Aceste pierderi sunt un exemplu, si au fost Po.
Conoscinta de continutul adresei*

10.06.2011

Secretarul Primar


sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – proprietate privata – nr. cad. 55549;
- Est – drum acces;
- Sud - proprietate privata – nr. cad. 55561;
- Vest - proprietate privata – nr. cad. 50797.

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar si restudierea regulamentului de urbanism si a indicatorilor urbanistici aferenti subzonei locuintelor individuale Li 2. Pentru suprafata totala de teren studiată – cele 10 parcele studiate - se intocmeste studiul P.U.Z. in vederea derogarii de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă. Se propune crearea unei noi subzone a locuintelor individuale, respectiv Li2c-2, in care vor fi incadrate si terenurile invecinate, astfel:

- nr. cadastral 55550 – suprafata 413,00 mp – BEJAN MIHAITA - MIRCEA (teren care a generat studiul PUZ);
- nr. cadastral 55552;
- nr. cadastral 55551;
- nr. cadastral 55549;
- nr. cadastral 65548;
- nr. cadastral 55547;
- nr. cadastral 55546;
- nr. cadastral 55545;
- nr. cadastral 55544;
- nr. cadastral 55543.

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului (POT – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)**

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)**

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- P.O.T. maxim admis - 36,00 %
- C.U.T. maxim admis – 1,2

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei si in conformitate cu prevederile PUG in vigoare, astfel:

- înălțimea maxima admisibila la cornișa = 10,00 m, iar înălțimea maxima admisibila la coama = 15,00 metri (P+2).

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Se propune respectarea unei retrageri de minim 2,5 m fata de aliniament.

Banda de constructibilitate are o adancime maxima de 12,56 m de la alinierea cladirilor.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil si prezentului regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Cod Civil: Art. 611: Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășină casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se va asigura o retragere minima de 3,00 m fata de una din limitele laterale ale proprietatii private, pentru a se asigura necesarul locurilor de parcare in incinta.

Fata de limita posterioara a terenurilor se propune mentinerea unei distante minime de 3,5 m.

Mentionam ca parcela de colt cu nr. cadastral 55552 nu este deservita de drumul privat propus, ci are acces direct din drumul public – strada Trandafirilor. Asadar, parcelele de colt se vor supune retragerilor minime fata de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite in PUG pentru modernizarea/largirea strazilor Primaverii – 9,00 m si Trandafirilor – 14,00 m.

Amplasarea in interiorul parcelei cu nr. cadastral 55552 se va face cu respectarea conditiilor propuse prin prezentul PUZ si in conformitate cu prevederile PUG care reglementeaza aliniamentul determinat de profilul stradal stabilit pentru strada Trandafirilor – 14,00 m. Tinand cont de existenta unei constructii pe acest teren si de amplasamentul acesteia, se va respecta amplasarea fata de limita vestica conform Codului Civil, iar fata de limita estica, respectiv fata de drumul privat deschis circulatiei publice, se va mentine o retragere de minim 3,00 m. Amplasarea fata de limita posterioara in cazul celor 2 terenuri de colt se va face cu respectarea prevederilor PUG, respectiv pct. 2.3.3.2., a Codului Civil, a OMS 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, a cerintelor privind securitatea la incendiu conform P 118/1999 si asigurarea locurilor de parcare in incinta proprie.

Picătura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie: distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jcheaburi) si impreimuirile spre vecini va fi de cel putin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui

sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

In cazul in care cladirile invecinate se vor amplasa la o distanta mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi un studiu de insorire care sa confirme respectarea prevederii privind asigurarea insoririi cladirilor destinate locuirii (a incaperilor de locuit din locuintele invecinate), pe o durata de minim o ora si jumătate la solstitiul de iarna.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata. Condițiile existente in teren, ca si condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Consideram ca funcțiunile propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrii reprezentative. **Proiectele in faza D.T.A.C. vor fi elaborate ulterior, dupa aprobarea P.U.Z.+R.L.U., si vor reprezenta o alta etapa de avizare/aprobare.**

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte. in baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

