

***PLAN
URBANISTIC
DE
DETALIU

(P.U.D.)***

in vederea realizarii investitiei

***CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E
Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt
Beneficiar: ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.***

***MEMORIU
TEHNIC***

Mai 2019

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”****PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

NUMAR PROIECT: 12/ 2019BENEFICIAR : S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.TITLUL PROIECTULUI :**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”***Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt*FAZA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)ELABORATORI:*S.C. SUPLEX PROIECT srl
Ing. Filip ILIESCU**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU
Arh. Constantin PORUMBACU*

SUPLEX PROIECT

Str. Carpați nr. 4, Municipiul Caracal, Județul Olt

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”****PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Județul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

<i>Pl. D - 0. Incadrare in zona</i>	<i>sc. 1: 2000</i>
<i>Pl. D - 1. Situația existentă</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 2. Reglementari urbanistice</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 3. Reglementări – echipare edilitară</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 4. Proprietatea asupra terenurilor</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 5.. Perspective</i>	<i>sc. -</i>

MEMORIU TEHNIC

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”**

Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt

Beneficiar:

S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție:

S.C. SUPLEX PROIECT S.R.L.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU

Data elaborării:

Mai 2019

1.2. Metodologia ce a stat la baza documentatiei

S-a respectat “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ G M 009-2000” al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

1.3. Obiectul lucrării

Conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 16.11.2018 se solicita elaborarea unui P.U.D. pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI LOCUINTE

SEMICOLECTIVE MICI P+1E” pe Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, judetul Olt, beneficiar *S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.*

Conform Legii nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art 32. pct. 5 litera b): **„prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism”**.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela în relatie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

2 – INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform P.U.G al municipiului Caracal si RLU aferent, aprobate prin Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 03/30.01.2014, terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14.

Imobilul este situat in subzona Li2 - Subzona destinata locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

I.G.S.U.:

- In urma verificarilor efectuate asupra documentatiei tehnice depuse, Plan Urbanistic de Detaliu– pentru “Construire locuinte colective mici P+2E si locuinte semicolective mici P+1E” in mun. Caracal, str. Primaverii, nr.14, jud. Olt, s-a constatat ca aceasta corespunde prevederilor actelor normative in vigoare aplicabile, cu urmatoarele observatii:

- In documentatie nu se regasesc precizari concrete privind existenta sau inexistentia in vecinatatea constructiei propuse a liniilor electrice aeriene.

- In cazul existentei lor, in documentatie trebuie precizate/materializate informatiile privind asigurarea distantelor de siguranta fata de acestea, distante ce se regasesc in

Normativul pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V, indicative NTE 003/04/00 – respecta NTE003/04/00

Distrigaz Sud Retele:

- Nu afecteaza reteaua de gaze

Agentia pentru Protectia Mediului:

- Planul propus nu se va implementa in interiorul unor arii natural protejate de interes comunitar sau in imediata vecinatate a acestora.
- In urma anunturilor publice privind depunerea primei versiuni a planului nu s-au inregistrat la A.P.M. Olt comentarii/observatii si sugestii din partea publicului.
- Se va notifica Agentia pentru Protectia Mediului Olt in situatia in care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii sau se modifica conditiile care au stat la baza emiterii acesteia.

Distributie Energie Oltenia:

- Distantele concrete de coexistenta dintre RED si obiectivele invecinate precum si dimensiunile zonelor de protectie si siguranta sunt precizate in Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice – revizia I, cu modificarile si completarile ulterioare (ordinele ANRE 4 si 49/2007)
- Pentru definirea conditiilor de coexistenta si/sau a conditiilor de modificare RED, in temeiul Ordinului ANRE 48/2008, este necesara intocmirea prealabila a unor studii de solutie/studii de coexistenta.Deoarece la faza P.U.Z. aceste studii nu au fost intocmite putem retine ca sunt previzibile solicitari de reconfigurare/reamplasare RED si ca de regula dezvoltarea RED in zona trebuie sa vizeze circuite in cablu subteran sau aerian.Bransamentele electrice individuale pot fi amplasate in solutie aerian sau subteran.

Directia de Sanatate Publica:

- se vor respecta toate conditiile conform actelor normative si legilor, conform avizului 522/29.05.2019

Clauze:

- Respectarea incadrarii in Planul Urbanistic General al municipiului Caracal
- Orice modificare intervenita in documentatia depusa la dosar si/sau nerespectarea prevederilor legale mentionate in prezentul act de reglementare duc la anulara lui; in acest caz procedura de notificare se va relua in baza proiectului modificat si revizuit, la cererea beneficiarului.

3 – SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”****PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14, în suprafață de 13165,00 mp și este proprietatea d-lui Oaca Nicusor Daniel, înscrisă în CF nr. 55078, cu drept de suprafață pe întreaga durată a Ansamblului rezidențial Primaverii 14 către S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

3.2. Incadrarea în zona, vecinatati

Terenul studiat în cadrul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14.

Terenul studiat prin PUD este delimitat la nord de strada Primaverii, la est de teren proprietate privată liber de construcții, fără locuințe, la sud de strada Trandafirilor, la vest de teren proprietate privată liber de construcții, conform plansei „Pl. D - 1. Situația existentă”

3.3. Accesibilitate la cai de comunicații

Accesul pietonal și carosabil la terenul studiat se face din strada Primaverii.

3.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are suprafața de 13165,00 mp.

Pe teren există o construcție de locuințe P+1E cu suprafața de 340,54 mp.

3.5. Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic

Zona în care este amplasat terenul studiat este o zonă rezidențială, cu regim de înălțime P+2E, cu aspect arhitectural urban, echilibrat cu funcțiuni de locuire.

3.6. Destinația cladirilor

Terenul pe care urmează să se edifice ansamblul de locuințe se află în zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2E, în ansambluri preponderent rezidențiale

3.7. Concluziile studiilor geotehnice

Datele referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat.

3.8. Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al seismicității, municipiul Caracal este situat, conform STAS 11100/1 – 1993, în zona de intensitate seismică de grad 7/1 (M.S.K.), iar în conformitate cu prevederile Normativului P 100/1-2013, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16$ g, perioada de control (colt) $T_c = 1,0$ sec.

3.9. Echipare edilitara

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente în zona.

4 – REGLEMENTARI URBANISTICE

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 16.11.2018 se solicita elaborarea unui P.U.D. pentru „Construire locuințe colective mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E” pe Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, județul Olt, beneficiar S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Conform Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32. pct. 5 litera b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- 4.1. accesurile auto și pietonale;
- 4.2. retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- 4.3. conformarea arhitectural – volumetrică;
- 4.4 modul de ocupare a terenului;
- 4.5. designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică.

Se vor respecta reglementările specifice pentru subzona „Li2 - Subzona destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale” conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent.

4.1. Accese auto și pietonale, parcaje

Accesul auto și pietonal se face din strada Primaverii.

Conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent, strada Primaverii este propusă a fi modernizată și va fi, după modernizare, de categoria III1 (latime 9,00 m: 2 benzi de circulație de 3,00 m fiecare și 2 trotuare de 1,5 m).

În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare largirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Pentru deservirea auto și pietonală a noilor unități locative se **propune realizarea unei alei carosabile, marginita de trotuare de acces, în interiorul parcelei cu 2 benzi de circulație având o latime de 6.00 m și trotuare de 1,5 m**, perpendiculară pe strada Primaverii.

Pentru construcții de locuințe semicolective și colective vor fi prevăzute *locuri de parcare* pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp.

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

Investiția propune un număr de trei imobile având înălțimea de P+1 cu locuințe și unul cu regim de înălțime P+2 cu locuințe și comert la parter, însumând un număr de 28 apartamente cu suprafața mai mică de 100 mp ce se adaugă la cele 4 din imobilul P+1 deja autorizat.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective.

Prin documentație se propune realizarea unui număr de 68 parcaje ce vor deservi apartamentele nou create precum și spațiul comercial cu suprafața de maxim 200 mp ADC.

Pentru spațiu comercial de maxim 200 mp ADC, va fi prevăzut un număr de 4 locuri de parcare:

- câte un loc de parcare la 50 mp de spațiu comercial;

4.2. Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Aliniamentul posterior (de fund) este de regula amplasat la minim 5,00 m de limita de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim 1/2 din inaltimea la streasina/cornisa.

Distanta minima admisibila in baza RLU al municipiului Caracal intre o constructie si limita de proprietate laterala este de 1,0 m, masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16 cm.

Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent.

In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Fata de cealalta limita laterala distanta minima este de 3,0 m, determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului (locurilor) de parcare in interiorul parcelei. Pentru alte functiuni decat locuinte distanta minima laterala se majoreaza la 3,80 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului si a permite traficul in incinta.

In cazul locuintelor, la stabilirea retragerilor functioneaza si conditia de insorire. Este obligatoriu sa se asigure pentru fiecare unitate locativa minim o camera de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu insorire directa de mai mult de 1,5 ore la solstitiul de iarna, Conditii de insorire pot fi obligatorii si pentru alte functiuni protejate (invatamant, sanatate etc). Conditia de insorire este satisfacuta in principiu de respectarea intre cladiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distante egale cu inaltimea la streasina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distante nu este posibila poate fi necesar un studiu de insorire.

Construcțiile propuse va fi amplasate fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei astfel:

- la 5,00 m fata de limita laterala dreapta;
- la 2,00 m fata de limita laterala stanga;
- la 13,45 m fata de limita posterioara.

Conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent *amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela* se va face astfel:

Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

4.3. Conformarea arhitectural – volumetrică; Indicatori propusi

Aspectul exterior al constructiilor nu va contraveni funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior se vor armoniza cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, si vor tine seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Construcțiile vor avea o arhitectura moderna, specific urban cu inaltime de P+1E, P+2E.

Conformitatea volumetrică se realizează prin aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

Conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent

- *POT maxim = 30 %;*
- *CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp ADC /mp teren*
- *Inaltime maxima admisibila la cornise = 10,00 metri (P+ 2);*

Indicatorii propusi prin prezenta documentatie:

- *POT = 15 %;*
- *CUT = 0,34 mp ADC /mp teren*
- *Inaltime maxima = 10,00 metri (P+2);*

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
 LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”**
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

= 7,60 metri (P+1);

4.4. Modul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent.

Spatiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent

Terenul va fi ocupat de construcții cu înălțimi de P+1E, P+2E, alei pietonale și carosabile, spații verzi și spații de joacă pentru copii.

Modul de ocupare al terenului este prezentat în *Pl. A6.- Plan mobilare urbanistica.*

Bilant teritorial

Denumirea zonei funcționale	EXISTENT		MAXIM		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafața construită	340,55	2,59	3949,50	30,00	2014,00	15,00
Suprafața platforme, alei	666,45	5,06	5266,00	40,00	3949,50	30,00
Suprafața spații verzi, locuri joacă copii	12158,00	92,35	3949,50	30,00	7201,50	55,00
TOTAL	13165,00	100,00	13165,00	100,00	13165,00	100,00

4.5. Designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică

Ansamblul de locuințe colective și semicolective cu regim de înălțime P+1E și P+2E propus, va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și se va integra în cadrul natural și construit existent.

În incinta ansamblului se propune realizarea aleilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

În incinta ansamblului se propune organizarea spațiului atât funcțional cât și ambiental. Se propune organizarea unei circulații interioare fluente pietonale, carosabile și a parcurii, organizarea mobilierului urban, a vegetației și a spațiilor de joacă pentru copii.

Amenajările sunt prezentate în *Pl. A6.- Plan mobilare urbanistica.*

5 – CONCLUZII

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E"

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Prin elaborarea Planul Urbanistic de Detaliu s-au stabilit reglementarile urbanistice specifice P.U.D. care urmeaza a fi aplicate pe zona studiata.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela în relatie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Documentatia propusa se incadreaza in obiectivele strategice sustinute de autoritatile locale care urmaresc în principal satisfacerea nevoilor primare ale comunității locale, prin îmbunătățirea mediului construit, creșterea calității zonei urbane si ameliorarea calității vieții.

Documentatia propusa răspunde nevoilor populației tinand cont de dinamica reala de dezvoltare a orasului si de tendintele de dezvoltare in zona.

Specialist atestat RUR
Arh. Constantin PORUMBACU

