



ROMÂNIA  
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384  
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro  
Web: www.primariacaracal.ro

**HOTĂRÂREA NR. 19/28.02.2019**

**REFERITOR LA:** aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) aferent, în vederea realizării investiției “Locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter pe str. Iancu Jianu nr. 7 si nr. 11, Municipiul Caracal, județul Olt”, inițiatori Luca Remus Dacian, Luca Roxana, Dumitrescu Flaviu Teodor, Dumitrescu Diana Madalina

**EXPUNERE DE MOTIVE:**

Având în vedere dinamica investițiilor legate de proiecte zona centrală a municipiului este oportună realizarea a doua construcții tip echipamente de interes public și locuințe P+4E cu acces direct din str. Iancu Jianu și în imediata vecinătate a cartierului de locuințe colective “Doctor Marinescu”. În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și a P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent, este necesară elaborarea de documentații PUZ care să stabilească pentru funcțiunile propuse reglementările de urbanism/permisiuni necesare realizării unei astfel de investiții.

**AVÂND ÎN VEDERE:**

- Raportul de specialitate nr. 4367/23.01.2019 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei municipiului Caracal;
- Raportele informării și consultării publicului nr. 41474/ 11.09.2018 și cel cu nr. 55558/27.11.2008 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor preliminare;
- Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa transparenței decizionale nr. 10280/25.02.2019;
- Avizul Arhitectului Sef nr. 02 din 22.01.2019 din cadrul Primăriei municipiului Caracal, pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției “Locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter pe str. Iancu Jianu nr.7 și nr. 11, Municipiul Caracal, județul Olt”, investitori Luca Remus Dacian, Luca Roxana, Dumitrescu Flaviu Teodor, Dumitrescu Diana Madalina;
- Prevederile art. 47 alin. 5, art. 54 alin.1 și alin 4 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 5, art. 6 și Secțiunea a 3-a din 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;
- Prevederile art. 14 alin. 1 și alin. 2, art. 31 și 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, republicată și modificată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Prevederile art. 36 alin. 5 lit. „c” din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;

În temeiul art. 45 alin. 1 și art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, completată și modificată;

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

### HOTĂRĂȘTE:

**ART. 1.** (1) Se aprobă documentațiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) , în vederea realizării investiției “Locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter pe str. Iancu Jianu nr.7 și nr. 11, Municipiul Caracal, județul Olt”, inițiatori Luca Remus Dacian, Luca Roxana, Dumitrescu Flaviu Teodor, Dumitrescu Diana Madalina, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 7 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

**ART. 2.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și d-lui Luca Remus Dacian, d-nei Luca Roxana, d-lui Dumitrescu Flaviu Teodor, d-nei Dumitrescu Diana Madalina.

  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
STANESCU VIOREL OCTAVIAN

CONTRASEMNEAZĂ  
PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL MUNICIPIULUI,  
RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

## MEMORIU DE PREZENTARE



### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării :

**P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN  
REGIM DE INLATIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE  
INTERES PUBLIC LA PARTER, PE STR. IANCU JIANU NR.7,  
11, MUN. CARACAL, JUD. OLT**

Beneficiar : LUCA REMUS - DACIAN  
LUCA ROXANA  
DUMITRESCU FLAVIU TEODOR  
DUMITRESCU DIANA MADALINA

Proiectant : S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.

Data : 2018

### 1.2 Obiectul P.U.Z. :

#### 1.2.1. Solicitări ale temei –program

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, Luca Remus Dacian, Luca Roxa, Dumitrescu Flaviu Teodor, Dumitrescu Diana Madalina, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INLATIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER, PE STR. IANCU JIANU NR.7, 11, MUN. CARACAL, JUD. OLT**, si analizează zona cuprinsă între strada Alexandru cel Bun (vest), Aleea Teilor (sud), str. Dr. Marinescu (est) si str. Iancu Jianu (nord) in suprafata totala 91201.12 mp.

**Tema-program a documentației pentru parcelele ce au generat PUZ-ul în suprafață totală de 3.777 mp**, situat în partea centrala a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Iancu Jianu, proprietatea doamnelor/domnilor Luca Remus Dacian, Luca Roxa, Dumitrescu Flaviu Teodor, Dumitrescu Diana Madalina, **este de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, în vederea:**

**Construire locuinte colective in regim de inaltime P+4E cu echipamente de interes public la parter, pe str. Iancu Jianu, nr.7, 11, mun. Caracal, jud. Olt, care implică:**

- Amplasarea clădirilor pe parcela;
- Racordarea construcțiilor la rețelele de utilități;
- Retragerea față de limitele laterale și posterioare;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;

-Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosința actuală a terenului este teren curți construcții intravilan 1968.00 mp proprietari Luca Remus – Dacian și Luca Roxana și teren curți construcții intravilan 1809.00 mp proprietari Dumitrescu Flaviu Teodor și Dumitrescu Diana Madalina.

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Dumitrescu și a doamnei Dumitrescu există o construcție parter în suprafața construită de 49.00 mp(C3) și alte două construcții (C1 și C2) în suprafața totală de 142.00 mp ce urmează a fi desființate după aprobarea PUZ-ului.

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Luca și a doamnei Luca există o construcție parter în suprafața construită de 321.00 mp cu destinația de locuință și alte 4 construcții anexa cu o suprafața totală de 112.00 mp ce urmează a fi desființate după aprobarea PUZ-ului.

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – str. Iancu Jianu
- sud – proprietate privată
- est – proprietate privată
- vest – proprietate privată

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului.

Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

#### **A.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Pentru zona unde este amplasat terenul ce a generat P.U.Z. - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER, PE STR. IANCU JIANU NR.7, 11, MUN. CARACAL, JUD. OLT** s-a propus dezvoltarea următoarelor elemente:

- **Construire locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter**

#### **A.2. Surse documentare :**

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

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal.

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

**Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- studiu de insorire
- studiu geotehnic
- studiu de circulație
- studiu istoric

### **Date statistice**

Nu este cazul.

**Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :**

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate documentații ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

### **A.3 Stadiul actual al dezvoltării**

#### **A.3.1. Evoluția zonei:**

Zona în care se află parcela care face obiectul studiului de față este amplasată în partea centrală a intravilanului orașului Caracal, evoluția ei 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.

#### **A.3.2. Încadrarea în localitate:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Iancu Jianu, nr. 7, și nr. 11.

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 serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

#### **A.3.3. 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 cm<sup>2</sup> asigură

condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

Circulația atmosferică îmbracă forma 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 I 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, reactivate sau primare.

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

#### **A.3.4. Circulația:**

Circulația în zonă este asigurată de str. Iancu Jianu care stabilește limita nordică a parcelei ce a generat PUZ-ul.

#### **A.3.5. Ocuparea terenurilor:**

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii intravilan 1968.00 mp proprietari Luca Remus – Dacian si Luca Roxana si teren curti constructii intravilan 1809.00 mp proprietari Dumitrescu Flaviu Teodor si Dumitrescu Diana Madalina.

Asa cum am prezentat în paragraful 3.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului - locuire și funcțiuni complementare.

Parcela studiată se află în intravilanul localității

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Dumitrescu și a doamnei Dumitrescu există o construcție parter în suprafața construită de 49.00 mp

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Luca și a doamnei Luca există o construcție parter în suprafața construită de 321.00 mp

#### **A.3.6. Principalele disfuncționalități:**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 287 din 11.07.2018 eliberat de Primăria Municipiului Caracal pentru parcela studiată în prezentul PUZ:

**Imobilele sunt amplasate în ZC5 unde - în mod excepțional, pentru echipamente de interes public este posibilă autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor mai ample de atât pe baza unui PUZ care să aducă reglementări punctuale, reglementări care să fie avizate și de Ministerul Culturii**

#### **A.3.7. Echiparea edilitară:**

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă în interiorul parcelei.

#### **A.3.8. Probleme de mediu:**

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Mun. 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.

#### **A.3.9. Opțiuni ale populației:**

Terenurile din 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 inițiatorii P.U.Z. sunt proprietarii parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării funcțiilor admise în zona studiată pentru construirea a două locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter, a distanțelor față de aliniament care se vor mări de la o distanță de maxim 10 m la o distanță de maxim 34 m, respectiv 50 m, și modificarea înălțimii maxime admise în zona până la un regim de înălțime P+4E.

În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

#### **A.4. Propuneri de dezvoltare**

##### **A.4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Având în vedere că modificarea înalțimii maxime în zona și modificarea retragerii maxime admise fata de aliniament sunt intervenții cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității, nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

##### **A.4.2. Prevederi ale P.U.G.:**

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în subzona ZC5, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Caracal.

-Zonă istorică protejată de remanență mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole

-este situată în centrul mun. Caracal și se învecinează în partea de N cu ZC4 și ZC3

-are în componența imobile situate de o parte și de alta a bd. Antonius Caracalla, str. 1 Decembrie 1918, str. Petru Rares, str. Plevnei, Calea București, str. Mieiilor, str. Iancu Jianu, Str. Bradului

-cuprinde monumentele aflate în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri cu valoare ambientală (SIR 3 potrivit Studiului istoric)

-cuprinde în cea mai mare parte un ansamblu urban (clasificat eronat ca monument); potrivit studiului istoric se propune declasarea acestuia pentru lipsa unei coerențe care să justifice regimul de protecție ca MI pentru toate imobilele;

-zona a construcțiilor de maxim P+1-2 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiune dominantă locuirea dar incluzând un număr de servicii de interes public

-prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: Li 1a, Li 1b, IS, Lca,

-utilizările de mai jos sunt permise numai în condițiile descrise mai sus

-Este necesară elaborarea PUZCP pe ansamblul ZC 5 (eventual împreună cu ZC 6)

-reglementările de mai jos se aplică până la elaborarea PUZCP și au caracter orientativ pentru elaborarea PUZCP

##### **Indici privind utilizarea terenului, subzona ZC5, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

- POT maxim zona 40% fără a depăși POT maxim permis pentru zonele funcționale;

- CUT maxim funcție de caracteristici istorice, regimul de înălțime și funcțiune între 0,6-1,2

##### **A.4.3. Valorificarea cadrului natural:**

Terenurile plane și structura acestora fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul orașului Caracal nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată, ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Municipiul Caracal nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nici o propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

### **B. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

IMOBILUL (TEREN SI CONSTRUCTII ARE CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI ARABILE, SE AFLA IN SUBZONA ZC5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA AMARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.

-ZC5 ARE IN COMPONENTA IMOBILE SITUATE DE O PARTE SI DE ALTA A BD. ANTONIUS CARACALLA, STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. PETRU RARES, STR. PLEVNEI, CALEA BUCURESTI, STR. MIEILOR, STR. IANCU JIANU, STR. BRADULUI SI CUPRINDE MONUMENTELE AFLATE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE PRECUM SI CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA (SIR 3 POTRIVIT STUDIULUI ISTORIC).

-ZC5 CUPRINDE IN CEA MAI MARE PARTE UN ANSAMBLU URBAN (CLASIFICAT ERONAT CA MONUMENT). POTRIVIT STUDIULUI ISTORIC SE PROPUNE DECLASAREA ACESTUIA PENTRU LIPSA UNEI COERENTE CARE SA JUSTIFICE REGIMUL DE PROTECTIE CA M1 PENTRU TOATE IMOBILELE.

-ZC5 – ZONA A CONSTRUCTIILOR DE MAXIM P+2 NIVELURI, CU REGIM DE CONSTRUIRE IN GENERAL DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)

Având în vedere unicitatea funcțiunii pe întreaga suprafață a zonei studiate nu este necesară nicio altă categorie de intervenție urbanistică în sensul zonificării funcționale.

În această subzonă se propun următoarele tipuri de intervenții:

- Construire locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter;
- Modelarea fațadelor în acord cu arhitectura zonei;

#### **Bilanț teritorial TOTAL :**

- Steren = 1968.00 mp
- Sconstruita totala = 705.00 mp
- Sdesfasurata totala= 2241.00 mp
- S alei, circulatii, trotuar de garda= 638.00 mp
- S spatii verzi amenajate= 625.00mp
- POT propus : 35.82 %
- CUT propus: 1.13
- Regim de înălțime propus: P+ 4E  
H max = 18.00m

#### **B.1.Dezvoltarea echipării edilitare:**

Se va realiza:

- racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă.
- racordarea la sistemul centralizat de evacuare a apelor uzate și a apelor pluviale.
- racordarea la rețeaua de distribuție a energiei electrice.
- racordarea la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- după caz, bransamente la rețeaua de telefonie fixă.

### B.2. Protecția mediului:

Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomot peste nivelul prevăzut de norme.

Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare.

Locuința colective ce vor fi construite nu sunt suficient de importante ca impact asupra mediului încât să presupună un studiu de fundamentare în acest sens. Protejarea mediului impune următoarele propuneri de măsuri și intervenție:

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere de construcții
- Salubritatea zonei și asigurarea cu dotările necesare colectării resturilor menajere.

Pe suprafața studiată nu sunt identificate bunuri de patrimoniu care să presupună instituirea de zonă protejată și nici performante balnear – turistice.

### B.3. Obiective de utilitate publică:

Obiectivele de utilitate publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

### CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Dumitrescu și a doamnei Dumitrescu există o construcție parter în suprafața construită de 49.00 mp

Pe suprafața studiată proprietatea domnului Luca și a doamnei Luca există o construcție parter în suprafața construită de 321.00 mp

Prin această documentație se propune valorificarea superioară a acestuia prin construirea unor locuințe colective.

Parcelele care au generat PUZ-ul vor funcționa cu acces din str. Iancu Jianu.

Soluția propusă are în vedere modificarea funcțiunilor admise în zona studiată pentru construirea a două locuințe colective în regim de înălțime P+4E cu echipamente de interes public la parter și modificarea înălțimii maxime admise până la un regim de înălțime P+4E.

Distantele față de aliniament se vor modifica, de la o distanță de maxim 10m, la o distanță de minim 0.30 m – maxim 32.00 m pentru parcela sotilor Dumitrescu și minim 0.45m – maxim 41.00 m pentru parcela sotilor Luca.

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

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



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT  
P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INLATIME  
P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER, PE STR. IANCU  
JIANU NR.7, 11, MUN. CARACAL, JUD. OLT**

Beneficiar : **LUCA REMUS - DACIAN  
LUCA ROXANA  
DUMITRESCU FLAVIU TEODOR  
DUMITRESCU DIANA MADALINA**

Proiectant : **S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L**

Data : **2018**

## **I. 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 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

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

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

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

**Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu 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 împotriva 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.

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, terenul studiat este situat în intravilanul municipiul Caracal, fiind amplasat în ZC5 unde în mod excepțional, pentru echipamente de interes public este posibilă autorizarea construcțiilor noi sau a intervențiilor mai ample de atât pe baza unui PUZ care să aducă reglementări punctuale, reglementări care să fie avizate și de Ministerul Culturii

*Regulamentul local de urbanism* se aplică, în cazul de față, terenurilor de pe str. Iancu Jianu, nr. 7, și nr.11 din mun. Caracal, jud. Olt, terenuri cu o suprafață totală de 3777.00 mp.

**IMOBILUL (TEREN SI CONSTRUCTII ARE CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI ARABILE, SE AFLA IN SUBZONA ZC5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA AMARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.**

**-ZC5 ARE IN COMPONENTA IMOBILE SITUATE DE O PARTE SI DE ALTA A BD. ANTONIUS CARACALLA, STR. 1 DECEMBRIE 1918, STR. PETRU RARES, STR. PLEVNEI, CALEA BUCURESTI, STR. MIEILOR, STR. IANCU JIANU, STR. BRADULUI SI CUPRINDE MONUMENTELE AFLATE IN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE PRECUM SI CLADIRI CU VALOARE AMBIENTALA (SIR 3 POTRIVIT STUDIULUI ISTORIC).**

**-ZC5 CUPRINDE IN CEA MAI MARE PARTE UN ANSAMBLU URBAN (CLASIFICAT ERONAT CA MONUMENT). POTRIVIT STUDIULUI ISTORIC SE PROPUNE DECLASAREA ACESTUIA PENTRU LIPSA UNEI COERENTE CARE SA JUSTIFICE REGIMUL DE PROTECTIE CA M1 PENTRU TOATE IMOBILELE.**

**-ZC5 – ZONA A CONSTRUCTIILOR DE MAXIM P+2 NIVELURI, CU REGIM DE CONSTRUIRE IN GENERAL DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT)**

## CARACTERISTICI GENERALE, conform PUG:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în subzona ZC5, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

-Zonă istorică protejată de remanență mărturiilor urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole

-este situata in centrul mun. Caracal si se invecineaza in partea de N cu ZC4 si ZC3

-are in componenta imobile situate de o parte si de alta a bd. Antonius Caracalla, str. 1 Decembrie 1918, str. Petru Rares, str. Plevnei, Calea Bucuresti, str.Mieilor, str.Iancu Jianu, Str. Bradului

-cuprinde monumentelor aflate in Lista Monumentelor Istorice precum si cladiricu valoare ambientala(SIR 3 potrivit Studiului istoric)

- cuprinde in cea mai mare parte un ansamblu urban (clasificat eronat ca monument); potrivit studiului istoric se propune declasarea acestuia pentru lipsa unei coerențe care să justifice regimul de protecție ca MI pentru toate imobilele;

-zona a constructiilor de maxim P+1-2 niveluri, cu regim de construire in general discontinuu (cuplat, izolat); cu functiune dominanta locuirea dar incluzand unnumar de servicii de interes public

-prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile specific functiunilor, cuprinse la categoriile: Li 1a, Li 1b, IS, Lca,

-utilizarile de mai jos sunt permise numai in conditiile descrise mai sus

-Este necesara elaborarea PUZCP pe ansamblul ZC 5 (eventual impreuna cu ZC 6)

-reglementarile de mai jos se aplica pana la elaborarea PUZCP si au caracter orientativ pentru elaborarea PUZCP

## **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- se admite repararea, extinderea si supraetajarea constructiilor existente;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare;

Se admit conversii functionale potrivit destinatiilor initiale ale cladirilor pe bazastudiilor istorice si cu avizul Ministerului Culturii.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- spatii culturale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul;
- servicii turistice;
- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc);
- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;
- învățământ prescolar și școlar;
- lăcașuri de cult;
- pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public)
- spații plantate
- locuințe individuale, locuințe colective
- se admite desființarea construcțiilor parazitare;
- se admite desființarea clădirilor/partilor de clădiri existente lipsite de valoare culturală, istorică sau ambientală;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; se poate realiza o conversie parțială sau integrală;
- conversiile funcționale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de insorire, etc);
- sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit (produse hand-made de serie mică sau unicat);
- se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, de regulă în incinte neconstruite; în mod excepțional se pot amenaja parcaje pe domeniul public în condițiile ce se vor stabili prin PUZ
- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

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

- semnalistica permisa in zona va fi stabilita prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin exceptie, pana la aprobarea PUZIP se admit panouri publicitare sau semnale de maxim 1,00 mp, numai pentru activitatea proprie si in incinta proprie, precum si semnalistica de orientare, de interes public, de regula cu suprafata de maxim 0,50 mp, amplasata pe domeniul public fara a stanjenicirculatia pietonala si auto;

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

Utilizarile inscise la articolele 1 si 2 sunt permise in conditiile de mai jos:

□ Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie temporara de construire pentru realizarea de constructii principale noi, cu exceptia reconstruirilor pe acelasi amplasament in incinte care nu sunt monumente sau imobile aflate in zona de protectie a monumentelor. Reglementarile expuse mai jos permit autorizarea directa de amenajari, refunctionalizari, consolidari, extinderi pe orizontala cu suprafete construite de maxim 20% din suprafata construita la sol existenta si extinderi pe verticala cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii.

□ In mod exceptional, pentru echipamente de interes public, este posibila autorizarea constructiilor noi sau interventiilor mai ample decat cele descrise la alineatul precedent pe baza unui PUZ care sa aduca reglementari punctuale, reglementari care sa fie avizate si de Ministerul Culturii.

□ Pana la elaborarea si aprobarea PUZCP, pentru parcelele adiacente monumentelor clasificate sau propuse a fi clasificate se instituie servitutea urbanistica non altius tollendi<sup>30</sup> reprezentand interdictia e a construi peste inaltimea la streasina si inaltimea la coama a monumentului;

□ Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie de dezmembrare/comasare a parcelelor.

□ Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementari au un caracter orientativ.

**AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ: Pe terenul studiat in suprafata totala de 3.777 mp se construiesc doua locuinte colective in regim de inaltime P+4E.**

### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- orice utilizari de natura sa deprecieze zona

- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- tinand seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitatile care atrag un mare numar de participanti concomitent, necesitand un mare numar de locuri de parcare decat in urma elaborarii PUZCP

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

- regulile de protectie ale parcelarului se vor stabili prin PUZ; pana la elaborareasi aprobarea acestuia sunt interzise dezmembrarile si comasarile;

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decatlocuinte, se recomanda parcele avand minim 400 mp și un front la strada de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

- pentru locuinte, in cadrul ansamblului urban deschiderea minima a parcelelor va fi de 15,0 m si suprafata minima 300 mp; in afara ansamblului se aplica prevederile de la capitolul 2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții si prevederile pentru subzona Li 1°.

In cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrare in limitele minime si maxime de mai jos:

Retragerea in cazul locuintelor va fi de minim 2.00 m si maxim 5.00 m

Retragerea in cazul altor functiuni va fi minim 3.00 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel.

**AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ:** pentru parcelele care au generat PUZ-ul sunt permise dezmembrarile sau comasarile.

## **ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

In cazul monumentelor se va pastra obligatoriu aliniamentul existent.

- echipamentele publice si alte servicii de interes public (inclusiv comerciale) susceptibile a crea aglomeratie de pietoni sau autovehicole, precum si cele pentru care normele specifice impun retragerea fata de vecinatati nu sunt recomandate pe strazile cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament si cu trotuare mai inguste de 2,5 m; in cazul in care echipamentele publice nu creeaza aglomeratii si au gabarite reduse este recomandata pastrarea regimului de aliniere existent in zona cu precizarile de la ultimul alineat;

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; obligativitatea se refera numai la cladirile principale, in cazul constructiilor anexa este interzisa amplasarea acestora la strada

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fața de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fața de aliniament

se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:

• Retragerea în cazul locuintelor va fi de minim 2,0 m si maxim 5,0 m

• Retragerea în cazul altor functiuni va fi minim 3,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel

**AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ: Distantele fata de aliniament se vor modifica, de la o distanta de maxim 10m, la o distanta de minim 0.30 m – maxim 32.00 m pentru parcela sotilor Dumitrescu si minim 0.45m – maxim 41.00 m pentru parcela sotilor Luca, conform PL. U2 Situația propusă - Reglementări**

## **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure respectarea conditiilor de insorire prevazute in HG 536/1997 pentru functiunile protejate (locuinte, spatii de invatamant, de sanatate etc) de pe parcela proprie si parcelele adiacente; in general respectarea acestei conditii se asigura prin pastrarea între constructii a unei

distanțe minime egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte; reducerea acestei distanțe se poate face până la  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condiției asigurării a 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile de locuit și alte utilizări care necesită însorire atât la imobilul propriu cât și la cele învecinate.

- pentru locuințe vezi subzonele Li 1a, Li 1b, Lca

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora

față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la

cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri în cazul clădirilor cu funcțiune de locuințe și anexe ale locuințelor și 3,00 metri în cazul celorlalte funcțiuni;

- clădirile se vor alina la calcanul clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor și la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina la calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- se recomandă ca, pentru a respecta intimitatea locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

**AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ: Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor fi de la minim 0.90 m – până la maxim 18.15 m pentru parcela soților Dumitrescu și minim 2.10 – maxim 11.60 pentru parcela soților Luca, conform PL. U2 Situația propusă - Reglementări**

Retragerile constructiilor fata de limitele posterioare vor fi de la minim 20.00 m – pana la maxim 70.00 m pentru parcela sotilor Dumitrescu si minim 4.12 – maxim 45.00 pentru parcela sotilor Luca, conform *PL. U2 Situația propusă - Reglementări*

## **ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 3.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

### **AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ:**

Pe suprafata studiată proprietatea domnului Dumitrescu si a doamnei Dumitrescu exista o constructie parter in suprafata construita de 49.00 mp(C3) si alte doua constructii (C1 si C2) in suprafata totala de 142.00 mp ce urmeaza a fi desfiintatedupa aprobarea PUZ-ului.

Pe suprafata studiată proprietatea domnului Luca si a doamnei Luca exista o constructie parter in suprafata construita de 321.00 mp cu destinatia de locuinta si alte 4 constructii anexa cu o suprafata totala de 112.00 mp ce urmeaza a fi desfiintatedupa aprobarea PUZ.ului.

Pe parcela sotilor Dumitrescu, distanta intre cladirea existenta(care se pastreaza) si cea propusa (locuinta colectiva P+4E) va fi de 24.00 m

Pe parcela sotilor Luca, distanta intre cladirea existenta (locuinta individuala parter inalt care se pastreaza) si cea propusa (locuinta colectiva P+4E) va fi de 12.53 m

## **RTICOLUL 8–CIRCULATII SI ACCESE**

**Terenul care a generat P.U.Z-ul are acces direct str. Iancu Jianu**

Reglementari orientative pana la elaborarea PUZCP:

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- de regula, accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati

## **ARTICOLUL 9–STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Reglementari orientative pana la elaborarea PUZCP:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie in cazul imobilelor monumente istorice);

în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanța de maxim 250 metri;

## **ARTICOLUL 10–INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

In cazul monumentelor se vor pastra obligatoriu inaltimele existente daca PUZCP nu prevede altfel.

Reglementari orientative pana la elaborarea PUZCP pentru celelalte parcele:

Regimul maxim de inaltime al zonei este P+2 (10,0 m)

Inaltimea maxima la coama: 15,0 m

In cazul particular al fiecarei parcele regimul de construire maxim admis va fi determinat de restrictiile privind retragerile fata de limitele parcele si constructiile adiacente necesare pentru respectarea conditiilor e insoire

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea
- înaltimea maxima a acoperisului nu va reprezenta mai mult de 1/3 din inaltimea totala a constructiei
- în intersecții se admite un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor;

**AMENDARE PRIN PREZENTUL PUZ: Pe terenul studiat in suprafata totala de 3.777 mp se construiesc doua locuinte colective in regim de inaltime P+4E.**

## **ARTICOLUL 11-ASPECTUL EXTERIORI AL CLADIRILOR**

Reglementari generale orientative pana la elaborarea PUZCP:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurareastrazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins intre 3/1 si 1/1.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada.
- Sunt recomandate acoperisurile cu panta (tip sarpana), in general in patru ape (fara timpan) si cu pante intre 200-450.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.
- Este interzisa utilizarea imitatiilor materialelor traditionale (imitatie de piatra, imitatie de tigla ceramica etc) cu exceptia cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## **ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit si a aparatelor de aer conditionat pe cladirile monument istoric in cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate in locuri vizibile din circulatiile publice;
- se recomanda evitarea dispunerii supraterane a retelelor edilitare si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate;

### **ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Pana la aprobarea PUZCP se vor aplica valorile prevazute la capitolul 2.7.2.

#### **Spații verzi**

- o vor identifica, proteja si pastra in timpul executariiconstructiilor arborii importantiexistentiavand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectiaconstructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie menajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catrecladirileinvecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;
- 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 ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

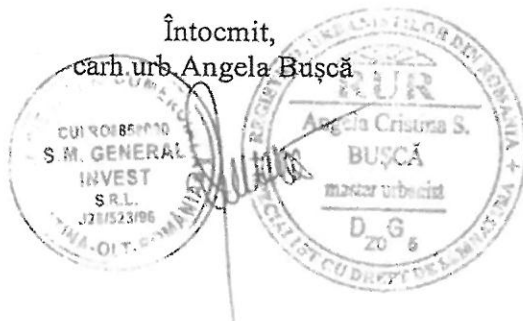
**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

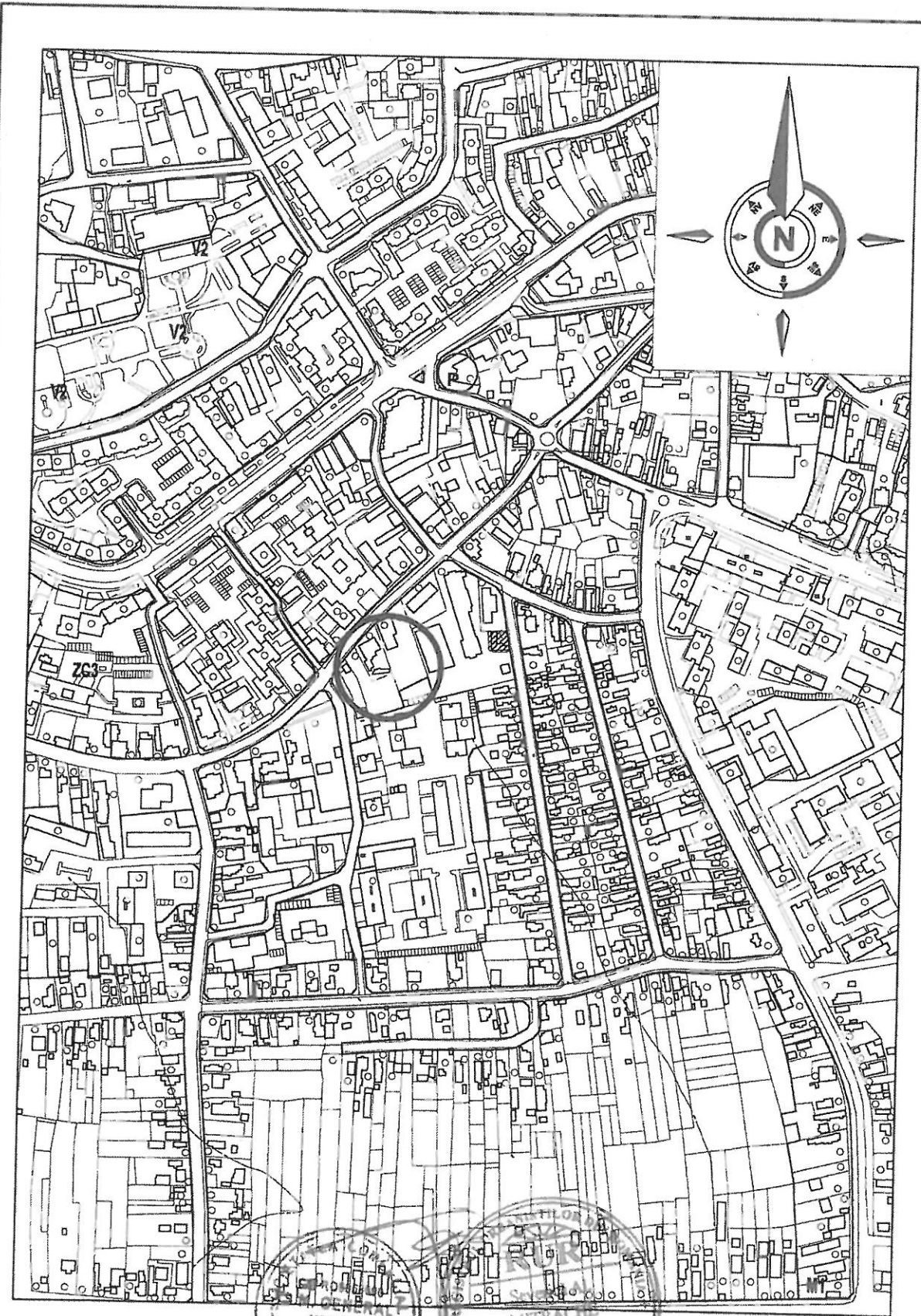
- POT maxim = 40%;



**ARTICOLUL 20 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

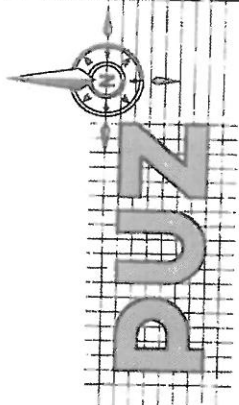
- CUT maxim între 0,6 – 1,2 mp ADC /mp teren

Întocmit,  
carh. urb. Angela Bușcă





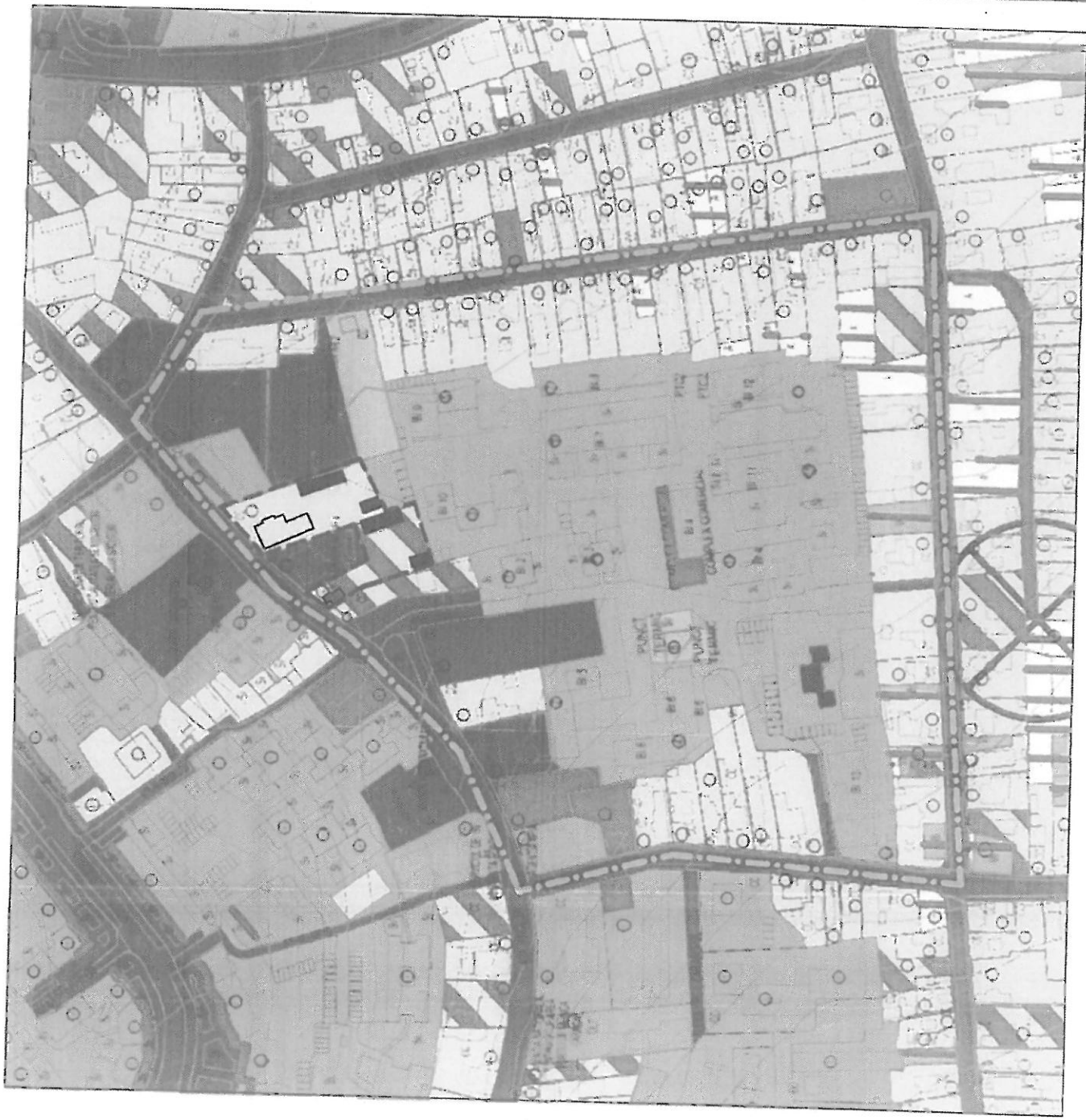
 <b>S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.</b> SLATINA, STR OITUZ, NR. 5 cod postal :230102 tel/fax: 0249 432 630 sm_general_invest@yahoo.com J28/623/1996, RO8856000		BENEFICIAR : LUCA REMUS - DACIAN LUCA ROXANA DUMITRESCU FLAVIU TEODOR DUMITRESCU DIANA MADALINA		PR. NR. <b>1592</b>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLUL PROIECTULUI : P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER STR. IANCU JIANU, NR.7,11, MUN. CARACAL, JUD.OLT	FAZA
SEF PROIECT	ARH SEVERICA MITRACHE		1:5000		P.U.Z.
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA	TITLUL PLANSEI :	PL. NR.
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2018	<b>INCADRARE IN ZONA</b>	U0



**PLAN URBANISTIC ZONAL  
MUNICIPIUL CARACAL  
STR. IANCU JIANU, NR.7, 11  
JUD. OLT**

**LEGENDĂ**

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- LIMITĂ ZONA CARE A GENERAT PUZ
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA  
LUCĂ REMUS DACIAN  
DUMITRESCU FLAVIU TEODOR  
DUMITRESCU DIANA MADALINA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA - PROPRIETATE PRIVATA  
LUCĂ REMUS DACIAN SI LUCĂ ROXANA  
REGIM DE INALTIME PARTER INALT  
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 321.00 MP
- CONSTRUCTIE EXISTENTA - PROPRIETATE PRIVATA  
DUMITRESCU FLAVIU TEODOR SI  
DUMITRESCU DIANA MADALINA  
REGIM DE INALTIME PARTER  
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 49.00 MP
- CONSTRUCTIE EXISTENTE CE SI VOR DESTIINATA  
DUPA APOBINEAREA PUZULUI

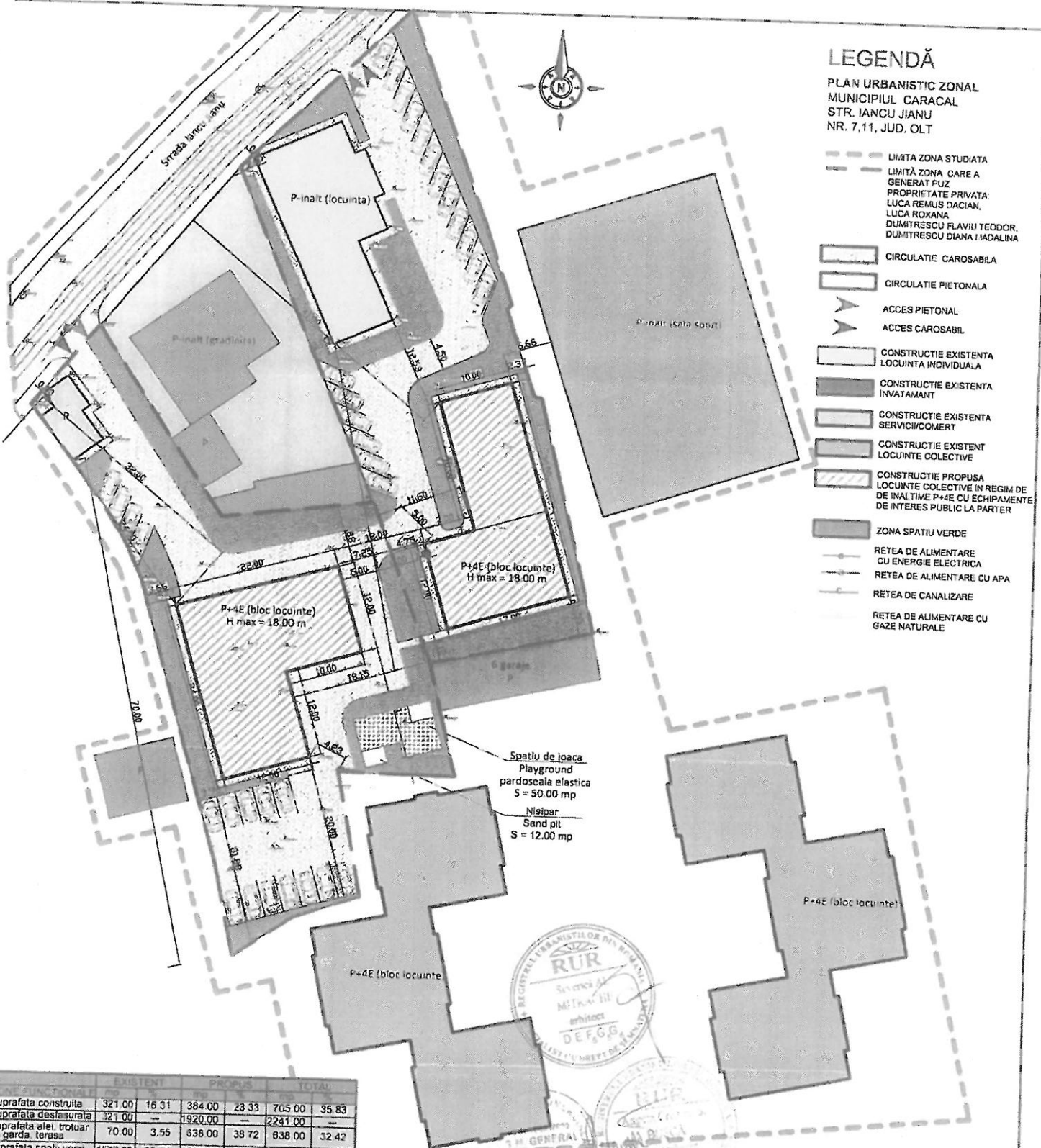


REZUMAT		SCARA
SPECIFICATIE	NUME	1:200
SEF PROIECT	SEMANTURĂ	
PROIECTAT	ARI-SEVERICA MITRACHE	DATA
DESEINAT	C-ARH.URB ANGEA BUSCA	2018
BENEFICIAR:	C-ARH.URB ANGEA BUSCA	PR. NR.
	LUCĂ REMUS - DACIAN	1592
	DUMITRESCU FLAVIU TEODOR	
	LUCĂ ROXANA	
	DUMITRESCU DIANA MADALINA	
TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER STR. IANCU JIANU, NR.7, NR.11, MUN. CARACAL, JUD. OLT		FAZA
TITLUL PLANSEI: SITUATIA EXISTENTA		P.U.Z.
		PL. NR.
		U1

# LEGENDĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL  
MUNICIPIUL CARACAL  
STR. IANCU JIANU  
NR. 7,11, JUD. OLT

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA CARE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE PRIVATA: LUCA REMUS DACIAN, LUCA ROXANA, DUMITRESCU FLAVIU TEODOR, DUMITRESCU DIANA MADALINA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PIETONALA
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- CONSTRUCTIE EXISTENTA LOCUINTA INDIVIDUALA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA INVATAMANT
- CONSTRUCTIE EXISTENTA SERVICII/COMERT
- CONSTRUCTIE EXISTENT LOCUINTE COLECTIVE
- CONSTRUCTIE PROPUSA LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE DE INAL TIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER
- ZONA SPATIU VERDE
- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APA
- REȚEA DE CANALIZARE
- REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE









	EXISTENT		PROIECT		TOTAL	
Suprafata construita	321.00	16.31	384.00	23.33	705.00	35.83
Suprafata desfasurata	321.00	-	1920.00	-	2241.00	-
Suprafata alei, trotuar de garda, terasa	70.00	3.55	638.00	38.72	838.00	32.42
Suprafata spatii verzi	1577.00	80.14	625.00	37.95	625.00	31.75
	P.O.T. = 16.31%	P.O.T. = 23.31%	P.O.T. = 35.82%			
	C.U.T. = 0.16	C.U.T. = 1.16	C.U.T. = 1.13			

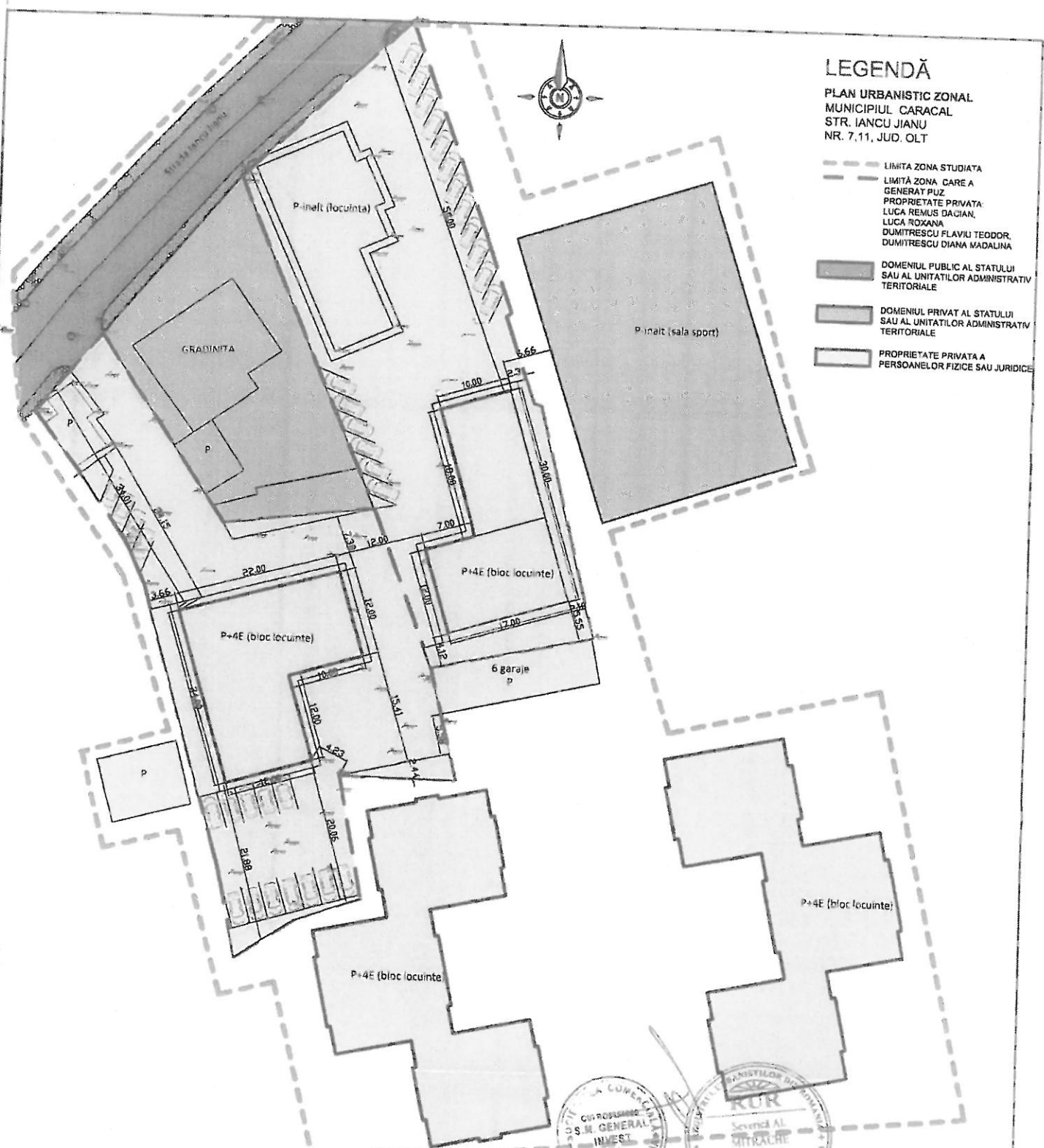
<b>SM</b> S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.		BENEFICIAR: LUCA REMUS - DACIAN LUCA ROXANA DUMITRESCU FLAVIU TEODOR DUMITRESCU DIANA MADALINA		PR. NR. <b>1592</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER STR. IANCU JIANU, NR. 7, NR. 11, MUN. CARACAL, JUD. OLT
SEF PROIECT	ARH SEVERICA MITRACHE		1:500	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA	TITLUL PLANSEI: <b>SITUATIA PROPUSA REGLEMENTARI</b>
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2018	PL. NR. U2




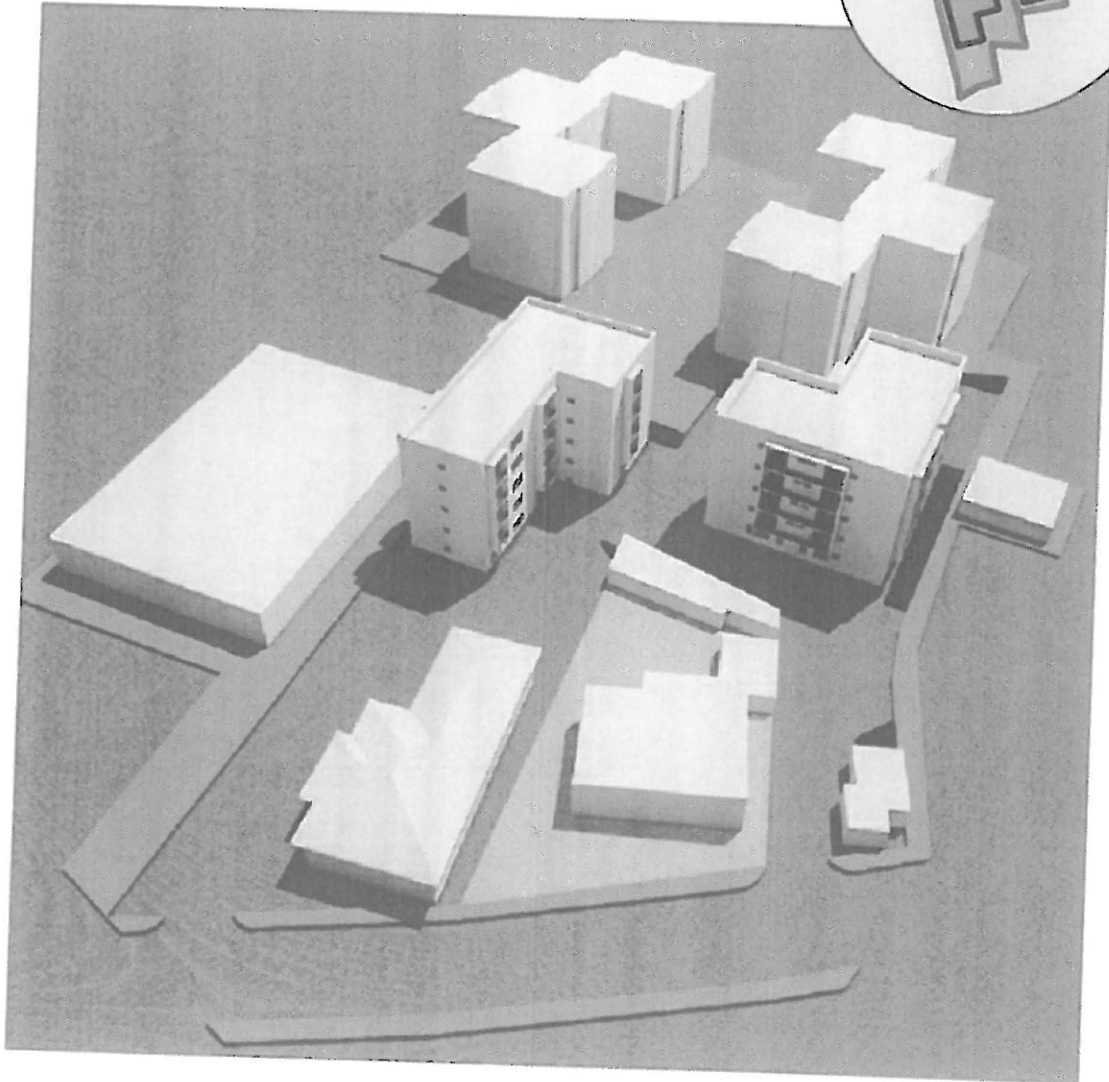
# LEGENDĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL  
MUNICIPIUL CARACAL  
STR. IANCU JIANU  
NR. 7,11, JUD. OLT

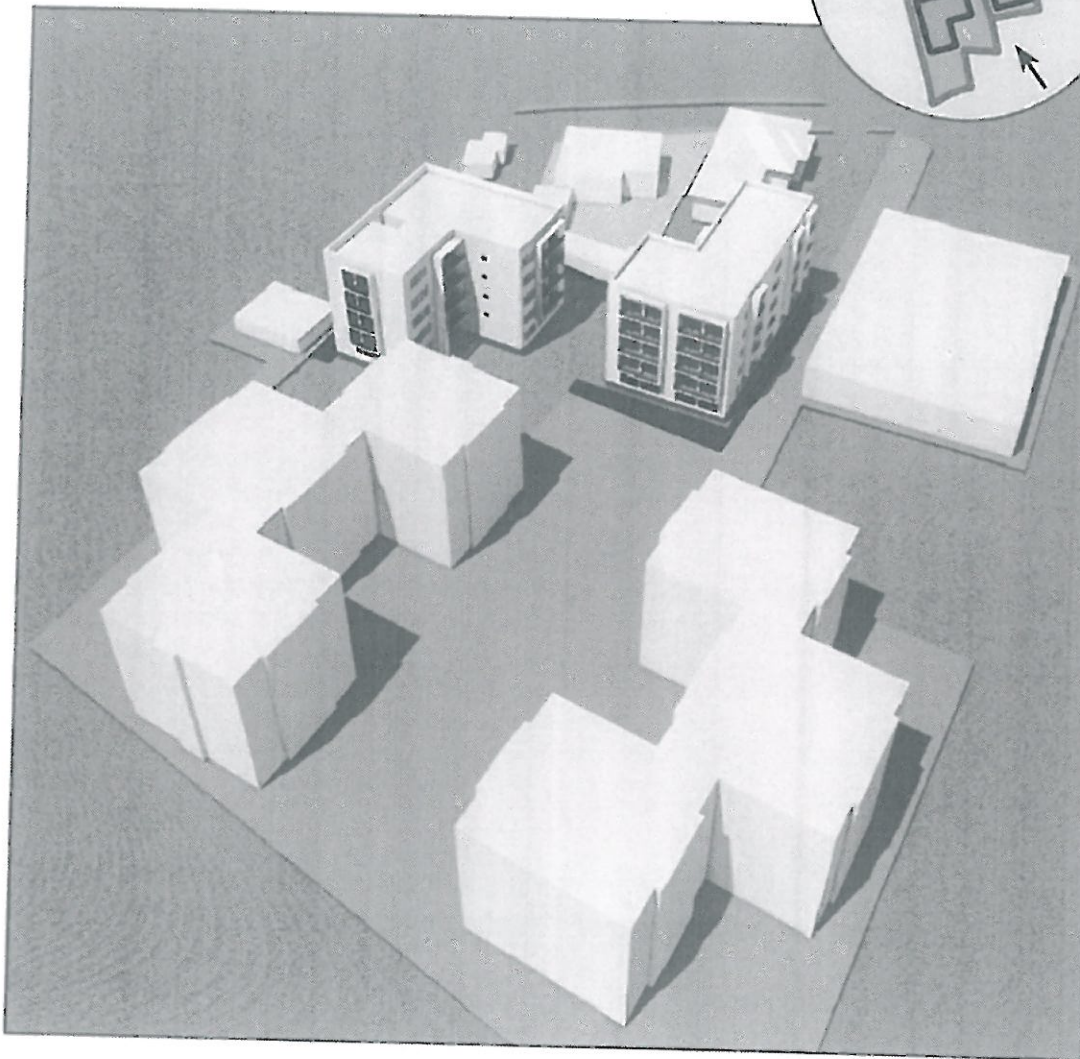
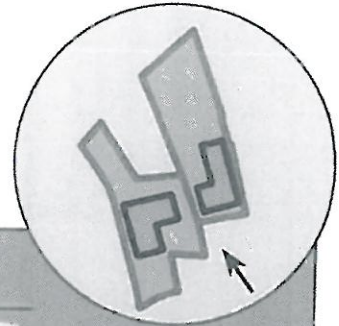
-  LIMITA ZONA STUDIATA
-  LIMITĂ ZONA CARE A GENERAT PUZ
-  PROPRIETATE PRIVATA: LUCA REMUS DACIAN, LUCA ROXANA, DUMITRESCU FLAVIU TEODOR, DUMITRESCU DIANA MADALINA
-  DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERitoriale
-  DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERitoriale
-  PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



 S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.		BENEFICIAR: LUCA REMUS - DACIAN LUCA ROXANA DUMITRESCU FLAVIU TEODOR DUMITRESCU DIANA MADALINA		PR. NR. 1592	
SPECIFICATIE	NUME	SIGNATURA	SCARA	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER STR. IANCU JIANU, NR. 7, NR. 11, MUN. CARACAL - JUD. OLT	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA	DATA	2018	TITLUL PLANSEI: SITUATIA PROPUA PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PL. NR. U3
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA				



 <b>S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.</b> <small>SCALITINA STR. SIBIU NR. 10          1100200 JILOVA IUD. GALATI TEL. 0232 452 122          www.smgeneralinvest.com</small>		<b>BENEFICIAR:</b> LUCIA REMUS-DACIAN LUCIA ROXANA DUMITRESCU FLAVIU TEODOR DUMITRESCU DIANA MADALINA		PR. NR. <b>1592</b>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	<b>TITLUL PROIECTULUI :</b> P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER STR. IANCU JIANU NR.7,NR.11, MUN. CARACAL, JUD OLT <b>TITLUL PLANSEI :</b> SITUATIA PROPUA PERSPECTIVE	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH SEVERICA MITRACHE		DATA		PL. NR. U4
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2018		
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA				



		<b>S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.</b> <small>S.C. S.M. GENERAL INVEST S.R.L. este înregistrată la Registrul Comerțului din România, în județul Olt, în municipiul Caracal, în cadrul societății S.C. S.M. GENERAL INVEST S.R.L. CUI 60888600</small>		<b>BENEFICIAR:</b> LUCA REMUS- DACIAN LUCA ROXANA DUMITRESCU FLAVIU TEODOR DUMITRESCU DIANA MADALINA		PR. NR. <b>1592</b>
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	<b>TITLUL PROIECTULUI:</b> P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+4E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER <small>STR. IANCU JIANU, NR.7,NR.11, MUN. CARACAL, JUD OLT</small>		FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA	<b>TITLUL PLANSEI:</b> SITUATIA PROPUA PERSPECTIVE		PL. NR. U5
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2018			