

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 73745/17.11.2023 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 73822/17.11.2023 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 58170/04.11.2021 și în etapa elaborării propunerilor nr. 1600/01.01.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 1624 din 09.01.2024;
 - Avizul arhitectului șef nr. 3*/10.05.2023;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL propune următorul PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. (1) Consiliul Local al municipiului Caracal aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt, beneficiar Miu Nicolae, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 2. Miu Nicolae, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru

Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorul documentației, Miu Nicolae.

PRIMAR
ION DOLDUREA



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL



VIOREL EMIL RĂDESCU

ANEXA

LA HCL NR.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A"

- BENEFICIAR : MIU NICOLAE
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 230
- DATA ELABORARII : 2021/22/23



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **MIU NICOLAE**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A"**, pe strada Alexandru cel Bun, nr.22, 22A, nr. cad. 57032, 52796, mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona cuprinsa intre strada Pop Ion la Nord, Aprodul Purice la Sud, Alexandru cel Bun la Est si str. Rahovei la Vest.

PUZ-ul de fata, insumeaza o suprafata de 843,00 mp, situate in partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Alexandru cel Bun format din 2 parcele avand numerele cadastrale: nr. cad 52796, nr.cad. 57032. Terenul cu nr. cad. 57032 are o suprafata - s=696,00 mp, teren ce are categoria de folosinta arabil intravilan, proprietate a dlui Miu Nicolae si dnei. Miu Ionela; si teren nr.cad. 52796 – s=147,00 mp, teren ce are categoria de folosinta arabil si curti constructii intravilan este in coproprietate 1/2 dnul Miu Nicolae si dna Miu Ionela si 1/2 dnul Stircu Adrian, conform cartilor funciare de informare CU emise: 112 din 14.05.2020 si 116 din 31.05.2023.

Terenurile ce au generat prezentul studiu sunt situate in zona Li3 – zona locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare, conform PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – proprietate privata – nr.cad. 52791;
- sud – proprietate privata – nr.cad. 52151;
- est – drum acces – Strada Alexandru cel Bun;
- vest – proprietate privata – nr.cad. 57590.

Imobilele (terenuri si constructii) au categoriile de folosinta curti constructii si arabil. Pe parcelele studiate nu exista constructii.

Se doreste constructia unei locuinte individuale si asigurarea accesului catre aceasta.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 57032 din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in regim economic propus Li 3 – 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792

se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor mentionata mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic ale parcelelor aflate in zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA LI 3 - 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate in SUBZONA M1 - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
schimbarea de destinație a funcțiunii existente pentru nr. cad. 57032 din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in regim economic propus Li 3 - 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792 se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor mentionata mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic ale parcelelor aflate in zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA LI 3 - 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate in SUBZONA M1 - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea refunctionalizării/ reactivării unor astfel de terenuri în concordanță cu specificul zonei, și anume propunerea unei locuințe într-o zonă de locuințe rezidențiale prin asigurarea accesului către aceasta și stabilirea criteriilor de construibilitate în conformitate cu normele în vigoare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Alexandru cel Bun nr.22, nr.22A.

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.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

Zona din care face parte terenurile studiate au acces la strada de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Alexandru cel Bun, (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 16,00m) cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. nr cad. 52792, care va asigura accesul către terenul pe care se propune investiția nr. cad. 57032 propunând un acces de categoria IV

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

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

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

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșelor U.10, U.11, U.12 - Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețeaua electrică, rețeaua de apă, canalizare și rețeaua de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe strada Alexandru cel Bun.

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelor existente la investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul și reprezentatul intereselor proprietarilor parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – construire locuința pe strada Alexandru cel Bun nr. 22, 22A.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

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

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

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

- Terenurile care au generat PUZ:

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Regim de construire de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;

Funcțiunile predominante sunt locuințele individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri în zone de restructurare

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2, H maxim cornise 10,00m; Hmaxim coama = 15m

- **Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:**

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Regim de construire de regula discontinuu (izolat, cuplat) cu caracter urban;
Funcțiunile predominante sunt locuințele individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri în zone de restructurare

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2, H maxim cornise 10,00m; Hmaxim coama = 15m

M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Regim de construire de regula discontinuu cu caracter urban;
Funcțiunile predominante sunt locuințele individuale și colective mici, cu maxim p+2 , p+2+m, amplasate de regula pe arterele aparținând tramei stradale majore

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %. Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1. Pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile IS specifice.

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.2 mp ADC /mp teren. Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1. Pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile IS specifice.

Rh max = P+2, H maxim cornise 10,00m; Hmaxim coama = 15m

T1 – TRANSPORT RUTIER

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1, sunt:

POT maxim – 50%, conform studiilor de specialitate

CUT maxim – 1, conform studiilor de specialitate

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și căi de comunicație.

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabila).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin **„servitute de trecere”** se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietati.

Circulația rutiera din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strazile adiacente terenului – strada Alexandru cel Bun. Accesul la teren se va face direct din drumul coproprietate creat prin prezenta documentație **(T1-5) ce nu va fi cedat domeniului public al municipiului**

Caracal, propus cu sens unic, existent în partea de est a terenurilor studiate, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. și va asigura accesul principal la loturi. **T1-5 va fi un drum de utilitate privată, închis circulației publicului, cu excepția coproprietarilor.**

În planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare a P.U.G. Caracal apare un drum propus cu legatură directă din Strada Aprodul Purice, care propune o posibilă nouă abordare la nivelul de circulație în zona studiată, trecând pe latura de vest a lotului propus construirii. Până la modificarea tramei stradale a orașului și realizarea acestui drum propus prin PUG, accesul la lotul studiat se va face din drumul coproprietate existent. În elaborarea propunerilor se va ține cont de existența acestei propuneri (drumul prezumtiv) în cadrul PUG Mun. Caracal și se va păstra o retragere față de limita posterioară a parcelei, retragere în conformitate cu propunerea de realizare a acestei noi circulații.

Conform P.U.G. și R.L.U. Mun. Caracal, strada Alexandru cel Bun este strada de categoria III.

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.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecției cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabil pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.4. ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.4.1. Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Li 3 - 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P-P+2, AVÂND CARACTER URBAN ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru realizare investiție "Locuința pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A"

Funcțiune – locuința individuală cu regim de înălțime P-P+2

T1 – 5 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru realizare investiție "Locuința pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A" și anume pentru asigurarea accesului către parcelele beneficiarului pe care se va realiza locuința individuală.

Funcțiune – Circulație carosabilă și pietonală

Pentru terenurile care se află în zona de studiu PUZ:

Li 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru zona studiata aferenta Li3, conform PUG mun. Caracal.

Funcțiune – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare se mențin utilizările funcționale PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafața de max. 100 mp/ unitate locativă”.

Se păstrează reglementarea din Li3 până la realizarea unei documentații de urbanism se instituie interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitive la o adâncime mai mare de 50m de aliniament și pe traseele prezumtive funcționale ale drumurilor de acces în interiorul cvartalelor.

M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR, pentru zona studiata, parcelele care aparțin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor menține indicatorii conform RLU și PUG al mun. Caracal aferent M1.

Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun. Caracal, cu privire la lucrări aferente rețelelor edilitare, precum și cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat și realinierea parcelelor generate de modernizarea profilului stradal pentru str. General Magheru, după caz.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiata, parcelele care aparțin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor menține indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.

Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun. Caracal.

3.4.2. Bilant teritorial

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li3 -3 (pentru terenul nr cad. 57032) este:

- Steren = 696,00 mp
- Sconstruita propusa= 117,48 mp
- Sdesfasurata propusa= 202,86 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: 36,00%
- CUT max propus : 1,00
- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+12,00m

Bilant teritorial propus pentru zona T1 – 5 (pentru terenul care a generat PUZ) este:

- Nu este cazul, funcțiunea va fi de transport carosabil și pietonal, se va realiza accesul către parcela nr cad. 57032, unde se va realiza investiția “Locuința pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A”

Pentru terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru subzona Li3 - 2 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru Li3

Bilant teritorial pentru subzona M1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru M1

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

3.4.3. Retrageri fata de aliniament

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U15; U16 – DETALIU DE MOBILARE SI PLAN DE SITUATIE PROPUS pentru zona Li3-3 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 5,00m si maxim 14,00m de la aliniamentul reglementat de PUZ (linia de demarcatie dintre nr. cad. 57032 si 52796)

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inregistrata in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezaltari de maxim 0,16cm. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce 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 distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inregistrata in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța 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 ferestre 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 distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanța intre proiectia acoperisului (inclusiv igheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U16 – PLAN DE SITUATIE PROPUS pentru zona T1-5 sunt:

Nu este cazul, functiunea va fi de transport carosabil si pietonal, se va realiza accesul catre parcela nr cad. 57032, unde se va realiza investitia "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A"

- nu este cazul

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U09 – PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA pentru subzona Li3-2 sunt:

-retragerea fata de aliniament – amplasarea cladirilor se va face la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1. Amplasarea fata de aliniament al RLU aferent PUG Caracal.

Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament, retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula alinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragera maxima admisa este de 10,00m de la aliniament.

Banda de constructibilitate are o adancime de max.20,00 m de la alinierea cladirilor; o eventuala extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai in cazul justificarii solutiei propuse in cadrul PUD cu studiu de volumetrie in relatie cu vecinatatile.

-retragerea fata de limitele laterale - Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una din limitele laterale de proprietate, fac exceptie:

- Cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate – in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
- Cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

In cazul in care se admite aplicare la calcan, cladirea se va retrage fata de cealalta limita laterala cu minim 3, 00 m.

Pentru constructii izolate retragerile minim admise vor fi:

- Fata de una dintre limitele laterale: 3,00 (distanta minima determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului/ locurilor de parcare)
- Fata de cealalta limita se poate admite o retragere minima , in cazul zidurilor fara ferestre cu vedere, de 1,00m (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) si 2,00 m in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestrele cu vedere precum a balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curte proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

Pentru alte functiuni decat locuintele retragerile minime laterale vor fi de 4,00m

-retragerea fata de limita posterioara - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00m.

Pentru anexele gospodaresti si prevederile Codului Civil.

Retragerile minime inscrise mai sus se vor majora dupa caz potrivit cerintelor sanitare sau de securitate la incendiu.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M1 sunt:

Raman valabile retragerile din RLU aferent PUG Caracal pentru M1.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona T1-5 sunt:

Raman valabile retragerile din RLU aferent PUG Caracal pentru T1-5

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile de insorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (***) respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de proteose etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

Se vor respecta reglementarile de protectie sanıtara si reglementarile de protectie a mediului si criteriul privind necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice. Amplasarea traditionala nu este permisa in zonele de urbanizare si restructurare urbana (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare). d) Se vor respecta reglementarile obligatorii stabilite prin PUG, pentru subzona functional corespunzatoare, inclusiv privind aspectul exterior al cladirilor, imprejmuiiri, spatii libere si spatii plantate. Pentru zona Li 3-2, in afara reglementarilor din prezentul aviz, raman valabile reglementarile din RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform studiului de retele tehnico-edilitare pe amplasamentul viitoare investitii echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate in zona T1-5 din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflata la limita de est a amplasamentului, la strada Alexandru cel Bun.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusa prin P.U.Z. pe strada Alexandru cel Bun. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la rețeaua publica.

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la retea publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;

În zona se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deșeurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

Terenul care a generat acest PUZ încadrat în subzona nou creată Li3-3 va efectua racordul la utilități prin intermediul T1-5 la rețelele din infrastructura orașului. Aceste lucrări vor fi efectuate din fonduri proprii.

Pentru zona studiată (Li3-2 aferent Li3; M1; T1) reglementările privind utilitățile rămân în vigoare după cum sunt stipulate în RLU aferent PUG Caracal.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare pentru spațiul comercial cu rază mare de deservire din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile care au generat PUZ sunt situate în intravilanul mun. Caracal, fiind terenuri proprietate privată.

Suprafața totală a terenurilor PUZ este de 843,00 mp

Suprafața totală a terenurilor studiate în cadrul PUZ este de 59670,00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea țesutului rezidențial al zonei și reactivarea terenurilor nefuncționale.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor, de a beneficia de o locuință individuală, terenurile care au generat PUZ fiind încadrate în zona rezidențială și echilibrarea urbanistică a fondului construit.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică – nu este cazul.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a **schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 57032 din Li 3 – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE*** în regim economic propus Li 3 – 3 – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P-P+2, AVÂND CARACTER URBAN ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792 se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE

SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor mentionata mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic ale parcelelor aflate in zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA LI 3 - 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate in SUBZONA M1 - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Totodata, solutia propusa prin PUZ vizeaza stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Investitia este oportuna si conforma zonei functionale in care se afla.

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

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

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL – „LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22,
22A”**

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII :**
**PUZ și RLU AFERENT REALIZĂRII INVESTIȚIEI “LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU
CEL BUN NR. 22, 22A”**
- **BENEFICIAR :** MIU NICOLAE
- **PROIECTANTUL GENERAL :** S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- **NR. PROIECT :** 230
- **DATA ELABORĂRII :** 2021/22/23



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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

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

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

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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

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

Imobilele reglementate sunt situate în intravilanul mun. Caracal, **pe strada Alexandru cel Bun, nr.22, 22A, nr. cad. 57032, 52796, mun. Caracal, jud Olt**, și analizează o zonă cuprinsă între strada Pop Ion la Nord, Aprodul Purice la Sud, Alexandru cel Bun la Est și str. Rahovei la Vest. în suprafața de nr. cad. 57032 – s=696,00 mp, teren ce are categoria de folosință arabil intravilan; și nr.cad. 52796 – s=147,00 mp, teren ce are categoria de folosință arabil și curți construcții intravilan.

Terenurile ce au generat PUZ-ul de față, însumează o suprafață de **843,00 mp**, situate în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Alexandru cel Bun** format din 2 parcele având numerele cadastrale: nr. cad 52796, nr.cad. 57032. Terenurile care sunt studiate prin prezentul PUZ sunt în suprafața de 59670,00mp.

Imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Caracal, str. Alexandru cel Bun și sunt proprietatea beneficiarilor: Miu Nicolae, Miu Ionela și Stircu Adrian. Conform

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

Terenurile care au generat PUZ:

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Terenurile din zona de studiu PUZ:

M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR T1 – TRANSPORT RUTIER

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este în suprafața totală de 59670,00 mp.

Se propune reglementarea întregii zone studiate, a nr. cad 52796, nr.cad. 57032 a subzonei Li3, cu excepția celorlalte imobile situate în M1 și T1 a căror prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al municipiului Caracal.

Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenurile care au generat PUZ:

- ✓ **Li 3 - 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI. CU REGIM DE INALTIME P-P+2. AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE. IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru realizare investitie "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22. 22A"**
Funcțiune – locuința individuală cu regim de înălțime P-P+2

- ✓ T1 – 5 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru realizare investitie "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A" si anume pentru asigurarea accesului catre parcelele beneficiarului pe care se va realiza locuinta individuala.
- ✓ Funcțiune – Circulație carosabilă și pietonală

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

- ✓ LI 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru zona studiata aferenta Li3, conform PUG mun. Caracal.
Funcțiune – Locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri in zone de restructurare se mentin utilizările functionale PUG cu exceptia adaugirii la utilizari admise a "anexelor gospodaresti care nu produc murdarie (garaje, bucatarii de vara, spatii de depozitare, filigorii, piscine) in suprafata de max. 100 mp/ unitate locativa".
Se pastreaza reglementarea din Li3 pana la realizarea unei documentatii de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitive la o adancime mai mare de 50m de aliniament si pe traseele prezumtive functionale ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.
- ✓ M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR, pentru zona studiata, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU si PUG al mun. Caracal aferent M1.
Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal, cu privire la lucrari aferente rețelelor edilitare, precum și cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat și realinierea parcelelor generate de modernizarea profilului stradal pentru str. General Magheru, dupa caz.
- ✓ T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiata, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.
Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

REGLEMENTARI conform PUZ, pentru zona L3-3 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2 NIVELURI, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru realizare investitie "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A"

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime);

- spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime);
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- 1) anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;
- 2) In cazul existenței serviciilor la parterul construcțiilor de locuit se recomandă:
 - acces separat de cel al locatarilor;
 - accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
 - activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare
- 3) Se permite schimbarea destinației locuințelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.
- 4) Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor avand funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 200 mp pentru locuințe insiruite, 250mp pentru locuințe cuplate și 300mp pentru locuințe individuale. Un front minim la stradă de 8,00 metri pentru locuințe insiruite, 12 metri pentru locuințe cuplate sau locuințe individuale.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- minim 5,00 și maxim 14,00 m de la aliniamentul reglementat de PUZ (linia de demarcare dintre nr. cad. 57032 și 52796),
- fata de axul drumului de categoria III.5 – Str Alexandru cel Bun- minim 54,00m și maxim 63,00m;
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow-uri.
- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcaje, elemente publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- leșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streășină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

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

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16cm. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurați la rosu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritorii de zapada. În zonele în care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare pliviala și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sanatații nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Toate acestea vor fi corelate cu respectarea OMS nr. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI:

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – strada Alexandru cel Bun. Accesul la teren se va face direct din drumul coproprietate creat prin prezenta documentatie **(T1-5) ce nu va fi cedat domeniului public al municipiului Caracal**, propus cu sens unic, existent in partea de est a terenurilor studiate, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. si va asigura accesul principal la loturi. **T1-5 va fi un drum de utilitate privata, inchis circulatiei publicului, cu exceptia coproprietarilor.**

In planșa de Reglementari urbanistice – Zonificare a P.U.G. Caracal apare un drum propus cu legatura directa din Strada Aprodul Purice, care propune o posibila noua abordare la nivel de circulatii in zona studiata, trecand pe latura de vest a lotului propus construirii. Pana la modificarea tramei stradale a orasului si realizarea acestui drum propus prin PUG, accesul la lotul studiat se va face din drumul coproprietate existent. In elaborarea propunerilor se va tine cont de existenta acestei propuneri (drumul prezumtiv) in cadrul PUG Mun. Caracal si se va pastra o retragere fata de limita posterioara a parcelei, retragere in conformitate cu propunerea de realizare a acestei noi circulatii.

Conform P.U.G. si R.L.U. Mun. Caracal, strada Alexandru cel Bun este strada de categoria III.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare capitolul 2.7.1. Parcaje din RLU al Mun. Caracal
- amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective;
- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2);
- se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:
- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor
- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înalțimea maxima la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR:

-regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P-P+2, maxim +15,00 m, H maxim cornisa +12,00m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al cladirilor al RLU al Mun Caracal.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala; Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul

- cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- 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, cafele etc.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al Mun. Caracal
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al Mun. Caracal

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona I3-2

- POT maxim = 36%;
- CUT maxim = 1
- Rh max = P-P+2
- H max cornisa = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3-2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru zona studiata aferenta Li3, conform PUG mun. Caracal.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- 5) anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;
- 6) In cazul existenței serviciilor la parterul constructiilor de locuit se recomandă:
 - acces separat de cel al locatarilor;
 - accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
 - activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare
- 7) Se permite schimbarea destinației locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.
- 8) Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250mp pentru locuinte cuplate și 300mp pentru locuinte individuale. Un front minim la stradă de 8,00 metri pentru locuinte insiruite, 12 metri pentru locuinte cuplate sau locuinte individuale, conform PUG al Mun Caracal, aferente zonei Li3.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea cladirilor se va face la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitoulului 2.3.1. Amplasarea fata de aliniament al RLU aferent PUG Caracal.

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament, retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula alinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragera maxima admisa este de 10,00m de la aliniament.
- Banda de constructibilitate are o adancime de max.20,00 m de la alinierea cladirilor; o eventuala extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai in cazul justificarii solutiei propuse in cadrul PUD cu studiu de volumetrie in relatie cu vecinatatile.

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

-retragerea fata de limitele laterale - Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una din limitele laterale de proprietate, fac exceptie:

- Cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate – in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
- Cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

In cazul in care se admite aplicare la calcan, cladirea se va retrage fata de cealalta limita laterala cu minim 3,00 m.

Pentru constructii izolate retragerile minim admise vor fi:

- Fata de una dintre limitele laterale: 3,00 (distanța minima determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului/ locurilor de parcare)
- Fata de cealalta limita se poate admite o retragere minima , in cazul zidurilor fara ferestre cu vedere, de 1,00m (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) si 2,00 m in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestrele cu vedere precum a balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curte proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

Pentru alte functiuni decat locuintele retragerile minime laterale vor fi de 4,00m

-retragerea fata de limita posterioara - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5,00m.

Pentru anexele gospodaresti si prevederile Codului Civil.

Retragerile minime inscrise mai sus se vor majora dupa caz potrivit cerintelor sanitare sau de securitate la incendiu.

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

- 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 6.0m; distanta se poate reduce la jumatate, 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.

Toate acestea vor fi corelate cu respectarea OMS nr. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizării terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare capitolul 2.7.1. Parcaje din RLU al Mun. Caracal
- 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;
- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2);
- se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:
- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:
- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade
- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care creează o imagine inadecvată locului.
- sunt interzise mansardele false.
- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.
- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse la capitolul 2.2.5. Aspectul exterior al clădirilor din RLU al PUG Caracal

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- 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.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al PUG Caracal.
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiri din RLU al PUG Caracal.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-3, se mentin indicatorii de ocupare si inaltime ai zonei Li3 aferent RLU al PUG al Mun Caracal.

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2
- H max cornisa = +12.00 m
- H max coama = +15.00m

REGLEMENTARI conform PUZ, pentru zona T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE – pentru realizare investitie „Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A si anume pentru asigurarea accesului catre parcelele beneficiarului pe care se va realiza locuinta individuala

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- circulație pietonală și carosabilă;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;

-conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;

-pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;

-parcaje;

-spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;

-piste de biciclete;

-fâșii plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;

- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;

- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

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

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Orașului Caracal.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

- Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- imprejmuirile vor respecta prescripțiile generale de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri ai RLU aferent PUG al Mun. Caracal.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona T1-5 – nu este cazul

Se mențin prevederile conform RLU aferent PUG al Mun. Caracal, pentru zona T1 – TRANSPORT RUTIER

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATIA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR, pentru zona studiata.

Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE, pentru zona studiata.

Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03, din 30.01.2014.

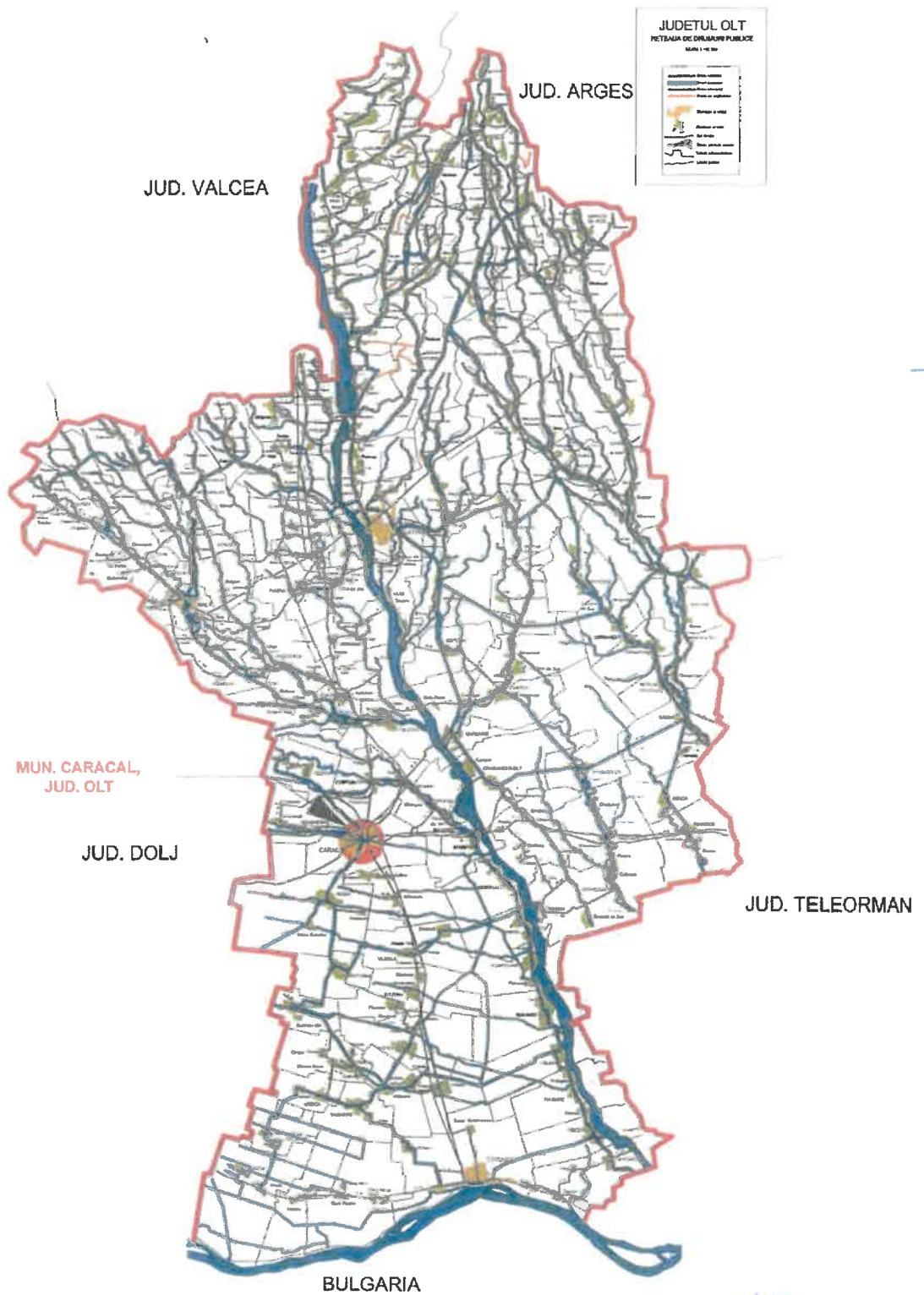
Intocmit,


arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

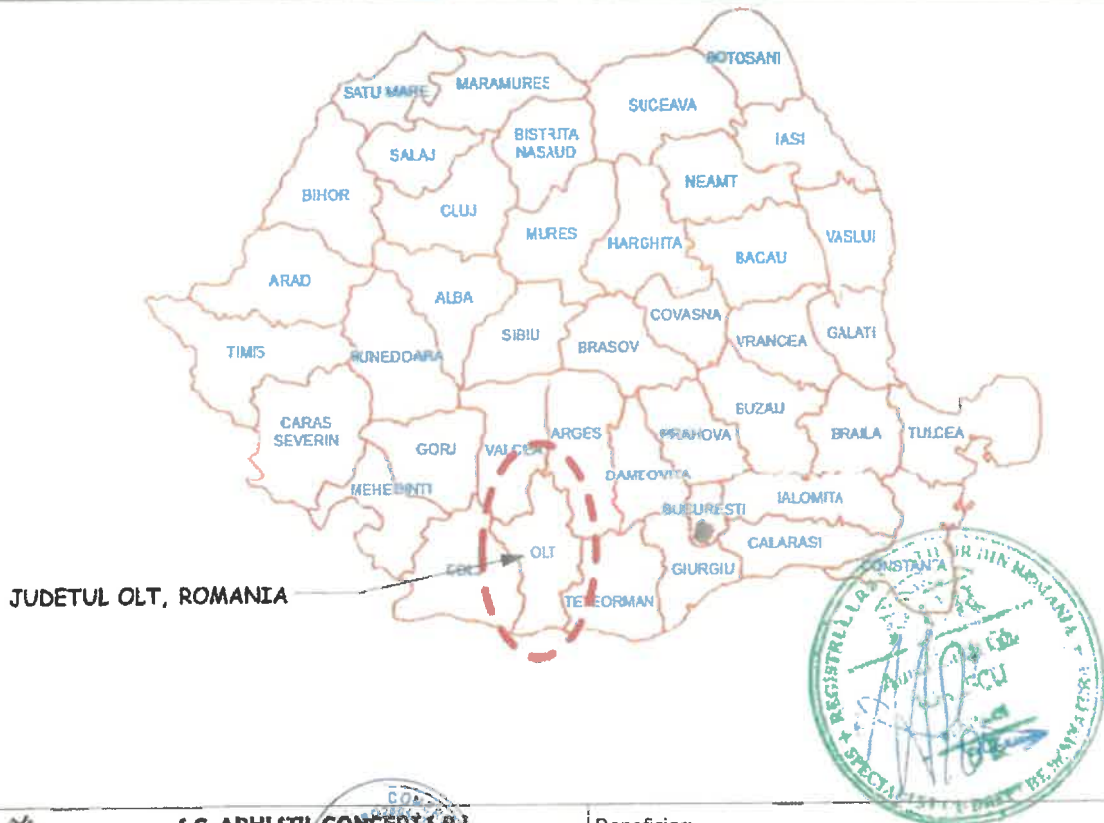


INCADRARE IN JUDEȚ



 S.C. ARHI STIL CONCEPT SRL J 28 / 67 / 2011 C.U.J. 10013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@arhistilconcept.ro Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230/2021		
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL	Semnatura 	Scara: 1:5000 Data: 2023	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR 22, JUD. OLT Titlu plansa INCADRARE IN JUDEȚ 1	Faza: PUZ FINAL Planse nr.: U.02

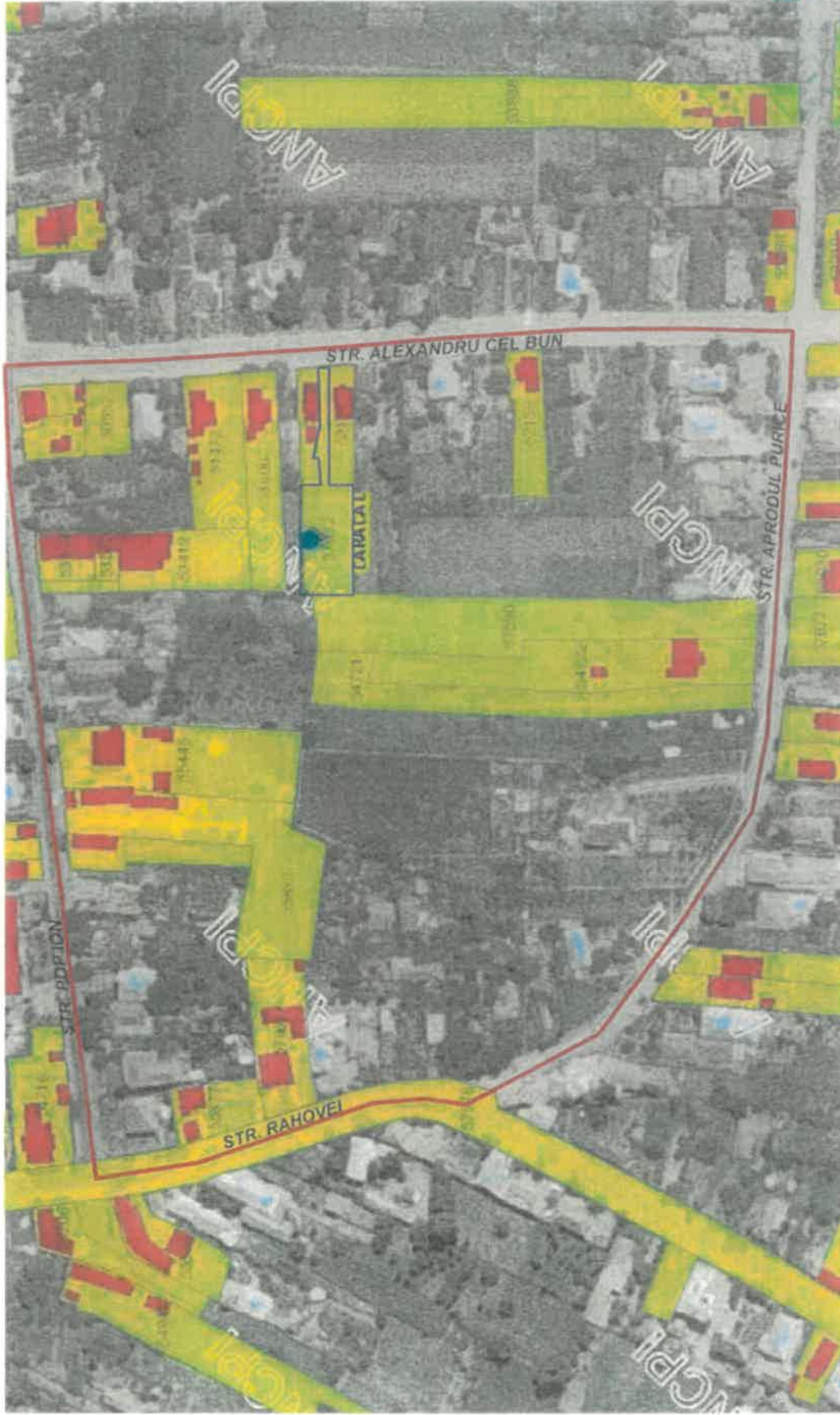
LOCALIZARE - municipiul CARACAL



JUDETUL OLT, ROMANIA

 S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. OLT			Beneficiar:	MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:2000	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR 22, JUD. OLT	Faza: PUZ FINAL
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		Data: 2023	Titlu plansa LOCALIZARE MUN. CARACAL	Plansa nr.: U.03
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL				
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL				

INCADRARE IN ZONA



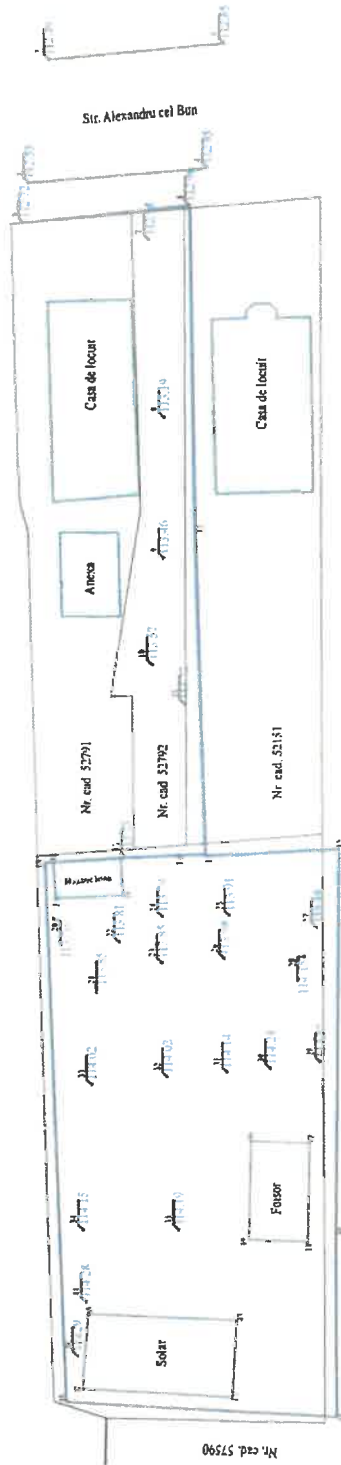
LEGENDA

— - LIMITA ZONA STUDIATA

— - LIMITA TEREN CARE A
GENERAT P.U.Z.


Teren care a generat studiul P.U.Z.
T105, P9/3 INTRAVILAN
 S teren = 696,00 mp
 (conf. CARTE FUNCIARA nr. 57032 UAT
 CARACAL)
T105, P8/2, 9/2 INTRAVILAN
 S teren = 147,00 mp
 (conf. CARTE FUNCIARA nr. 52792 UAT
 CARACAL - DRUM ACCES)

 S.C. ARHITECTURA S.R.L. J.28 / 09.12.2011 C.U.I. 28543302 str. G-ral Avram Iancu, nr.28 e-mail: arhitectur@sahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT	Beneficiar: MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230/2021
	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETELUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR.22, JUD. OLT	Faza: PUZ FINAL
Scara: Semnatura : 1000	Titlu planşa INCADRARE IN ZONA 1	Planşa nr.: U.04
Nume ARH.IONESCU AUREL	Data: 2023	
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESFNAT		



Margine drum
 Cane function
 Gard existent
 Concret



	S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J.28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. ALEEA CRESEI, NR. 1, BL. E9, AP. 4, JUD. OLT		Proiect nr.: 230/2021
	Scara: 1:500	Semnatura 	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT" MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUD. OLT.		Faza: PUZ FINAL
	Data: 2023	Titlu plansa RIDICARE TOPOGRAFICA - INCADRARE ZONA	Plansa nr.: U.05		



LEGENDA

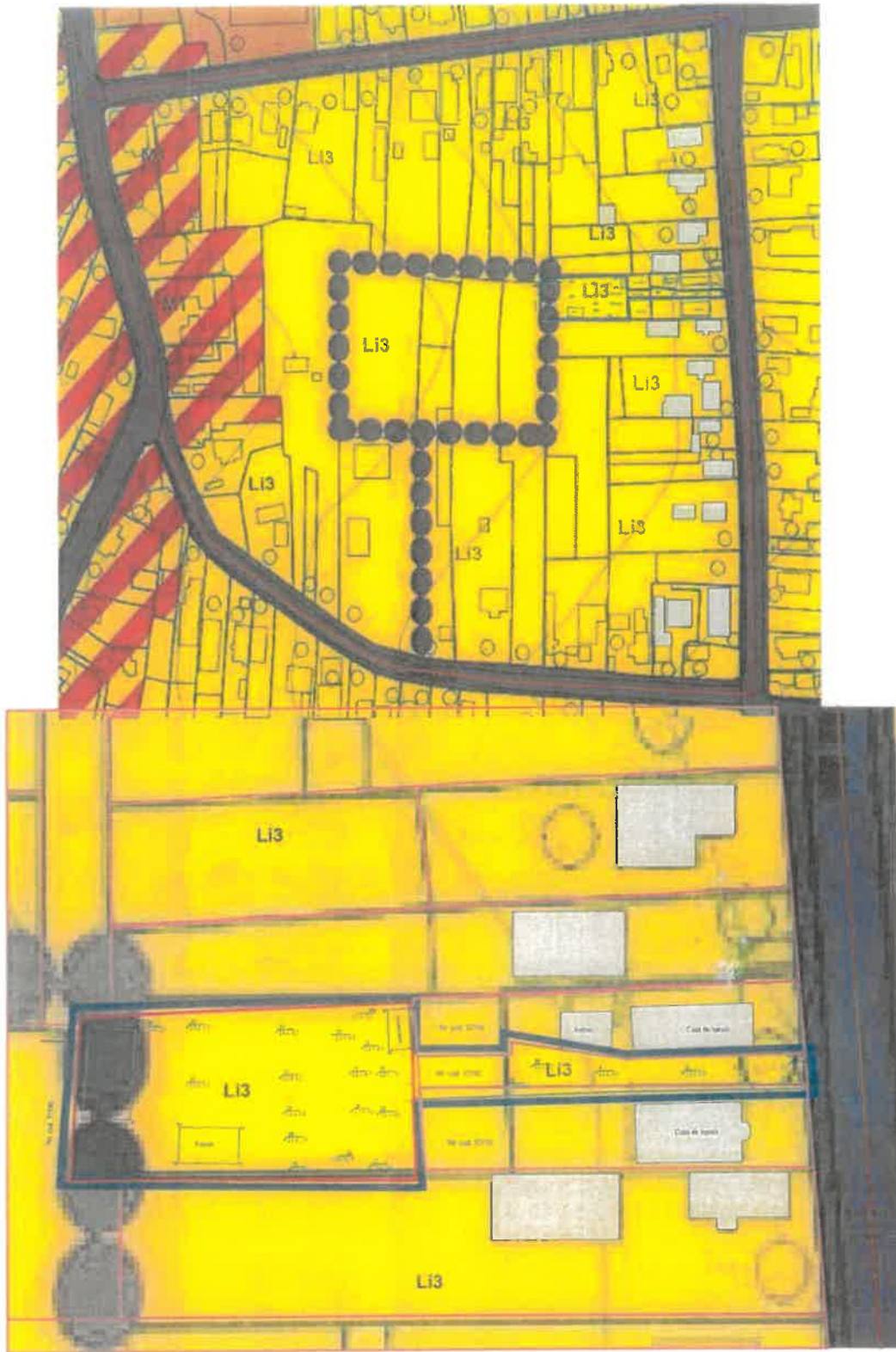
LIMITE

- LIMITA ZONEI ADMINISTRATIV-TERitoriale DE BAZA
- LIMITA MOBILITATII EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN AGRICOL
- PASUNA
- LANCIU/PIATA DE VEC
- PADURE
- LOCUIRE COLECTIVA MEDICAMENTA
- COMERCIALIZARE
- PRODUCTIE/EXPEDITIE
- SCOLARTE
- CULTI
- TRANSPORT SI
- SANITARE
- CULTURA
- SCOPURILE COLECTIVALE
- CANTINE
- ZONE CU DESTINATIE SPECIFICA
- SPAZII VERDE DE PROTECTIE / AMPLASAMENT
- PARCURI / SCOLARURI
- SPORT / AGRIEMENT
- DOTARI SOCIALE
- STAZII DE EXPONARE ALA NIS
- TERENI FARA DESTINATIE
- INSTITUTII / ADMINISTRATIE PUBLICA
- APE
- BOSI DE COTURARE (IN CURS DE REALIZARE)
- ZONE MORTI-LOCURILE COLECTIVE/SENZIC
- ZONE MORTI-CONSERVARE SI SERVICII PRODUCTIE / DEFOZDARE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN DARE A BEVERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CARE FASO DRELESTUL STUDIULUI P.U.Z. APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE MIU NIDDLAE, MIU IONELA
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL. PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE CU DRUM DE ACCES
- CONSTRUCTII PROPUSE
- APATU VERDE



STUDIUL P.U.Z. AL SITUATIEI EXISTENTE SE INTOCMESTE IN SCOPUL DETERMINARII CONDIITIILOR DE ORGANIZARE A UNEI A UNEI ZONE REZIDENTIALE. SUPRAFATA DE TEREN CARE A GENERAT PUZ DE 696,00 MP SE PROPUNE A FI INCADRATA INTR-O NOUA SUBZONA (LI3-3).

SE PROPUNE REZOLVAREA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE, CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR, ECHIPAREA SI SERVIREA EDILITARA. DRUMUL CATRE LOCUINTA PROPUSA (PROPRIETATE PRIVATA - NR. CAD. 52792) VA FI INCADRAT IN SUBZONA T1-5.

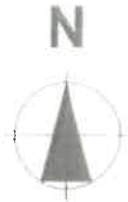
CONFORM P.U.G. MUN. CARACAL, PE LIMITA DE VEST A TERENULUI PROPUS PENTRU CONSTRUIRE EXISTA PREVAZUT UN TRASEU ORIENTATIV - SE VA TINE CONT IN PROPUNERI DE ACEASTA POSIBILA DEZVOLTARE A ZONEI.

IN CONFIGURAREA PARCELE PE CARE SE REALIZEAZA ACCESUL SE VA TINE CONT IN FAZA DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE DE RETRAGEREA FATA DE ALINIAMENTUL STRAZII.



<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230/2021	
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL	Semnatura 	Scara: 1:2000 1:500	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUD. OLT	Faza: PUZ FINAL
			Data: 2023	Titlu planşa ANALIZA SITUATIE EXISTENTA	Planşa nr.: U.06

EXISTENT CU DETERMINAREA ZONEI DE STUDIU

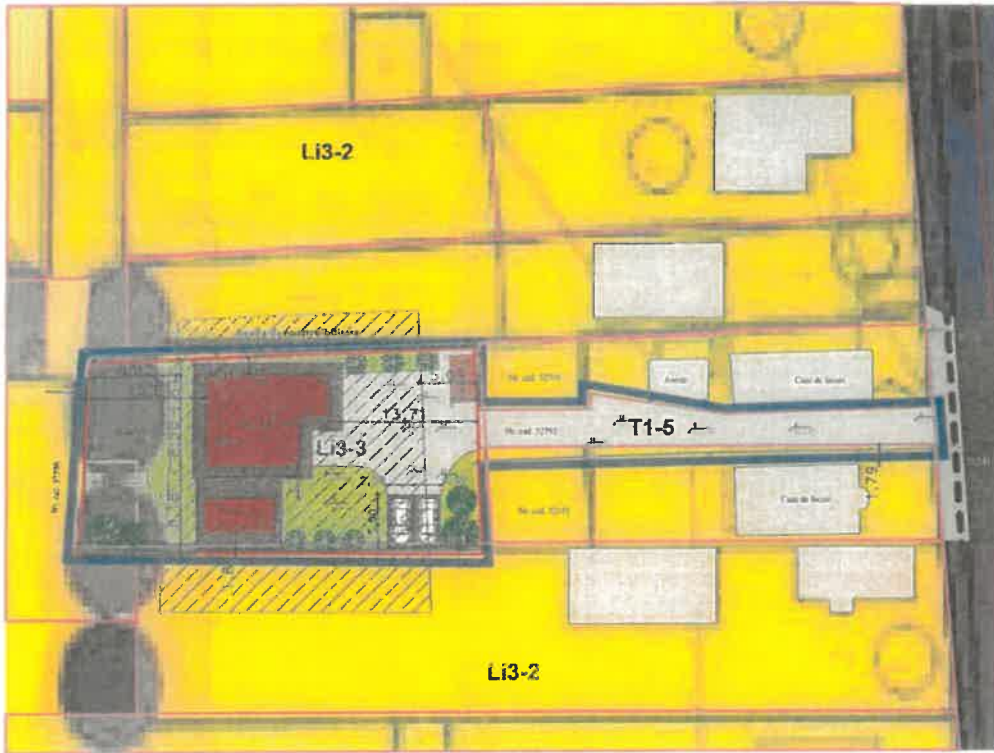


LEGENDA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN ANIMAL
- PADURE
- IMEDIU/PIA DE VE
- PADURI
- LOCUINE COLECTIVE MEDICINALE
- COMERCIALIZARE
- PRODUCTIE SPORTIVE
- EDUCATIE
- CALTE
- TRANSPORT
- ANIMALE
- CULTURA
- COOPERARE COMERCIALA
- CURSURI
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- SPAȚII VERDE DE PROTECTIE / PLUMBING
- PARCURI / JOIȘURI
- SPAȚII / AGRICULTURĂ
- COLEGIUL ȘCOLAR
- STARE EXPERIMENTALA ACS
- TERENI FARM DESTINATIE
- INSTITUTIV / AMBULATORIU PUBLICA
- APE
- SOUL DE FERONIERI IN CURS DE BLAGARE
- ZONA MTA LOCUINE COLECTIVE
- ZONA MTA COMERT / SERVICII PRODUCTIE / DEPOZITARE

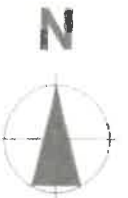
Propus cu parcelele care au generat PUZ



- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CARE FAC OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z. APARTINAND INTERAVANULUI MUN. CARACAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE NIU NICOLAE, MIU IGHELA
- TERENURI APARTINAND INTERAVANULUI MUN. CARACAL, PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE CU DRUM DE ACCES
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- BENS DE CIRCULATIE AUTO
- BANSURTI PRODUSE
- SPAȚIU VERDE



<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Avdeu, nr. 25 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar:	Proiect nr.:
			MIU NICOLAE	230/2021
			MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza:
			1:2000 1:500	PUZ FINAL
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data:	Planșa nr.:
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL		2023	U.07
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL			
			Titlu proiect	
			LOCUINȚA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT	
			MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUD. OLT	
			Titlu planșa	
			REGIM JURIDIC	

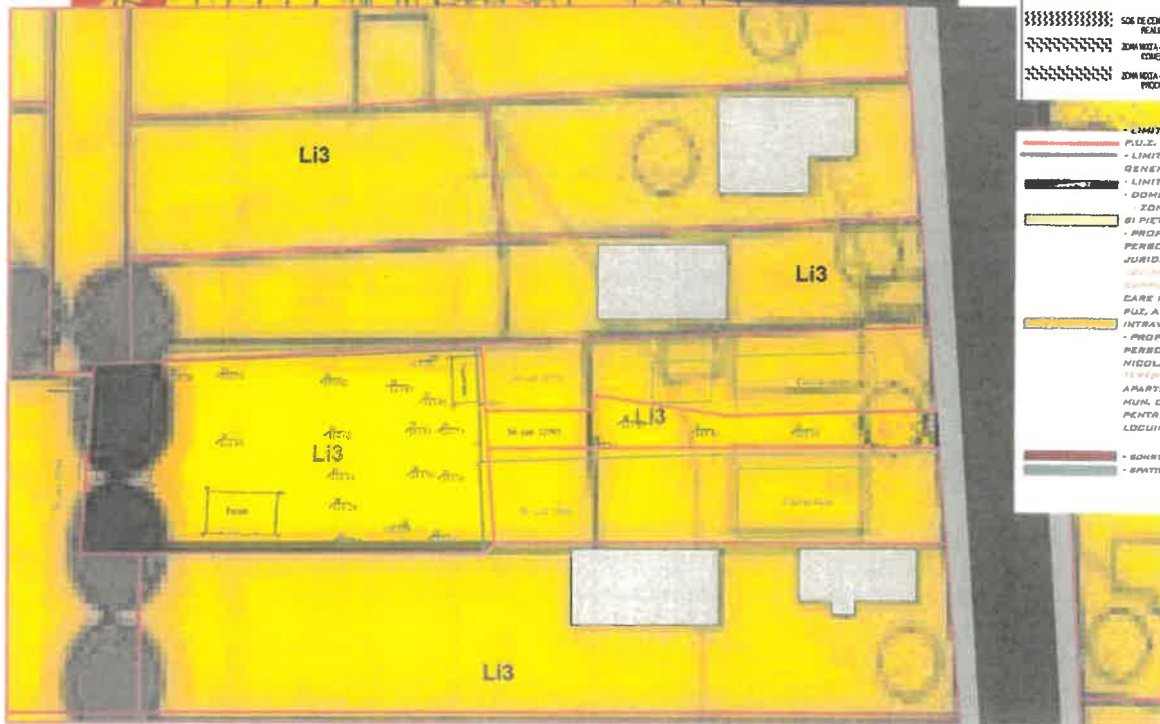


LEGENDA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TERENURILE
- PAVAZ
- LACURI/VALE DE VE
- PADURI
- LOCUIRE COLECTIVE/MEDECIJINA
- COMERTIAGENERIC
- PRODUCTIE/ASOCIARE
- EDUCATIE
- CALI
- TRANSPORT
- SPAZIATE
- CULTURA
- RESPONDERE COORDONATA
- CANALE
- ZONA DE DESTINATIE SPECIALA
- SPAZIULUI PROTECTIEI / AMPLASAMENT
- PARCURI / BUCSURI
- SPAZII / ACROBATIC
- COLEGIUM SCOLAR
- STARE EXPERIMENTALA ROS
- TERENURI DESTINATE
- HISTORIC / ADMINISTRATIE PUBLICA
- IVE
- SCS DE CANTAR / INCURS DE REALIZARE
- ZONA NOUA - LOCUIRE COMERTI / SERVICE
- ZONA NOUA - COMERTI / SERVICE / PRODUCTIE / ASOCIARE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITA PROPRIETATI PRIVATE / DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE
- TERENURI CARE S-AZIJA PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI STUDIULUI P.U.Z. APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE MIU NICOLAE, MIU IONELA
- TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL, PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE CU DRUM DE ACCES
- CONSTATARI PROPUSE
- SPATIU VERDE





Terenurile din zona studiata sunt terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, precum si terenuri proprietate publica de interes local (domeniu public - strazi, spatii verzi).

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
 Amplasarea imobilului propus in teren si amenajarea peisagistica s-a realizat in functie de forma terenului, pozitia acestuia fata de circulatiile existente invecinate si de accesul la teren.

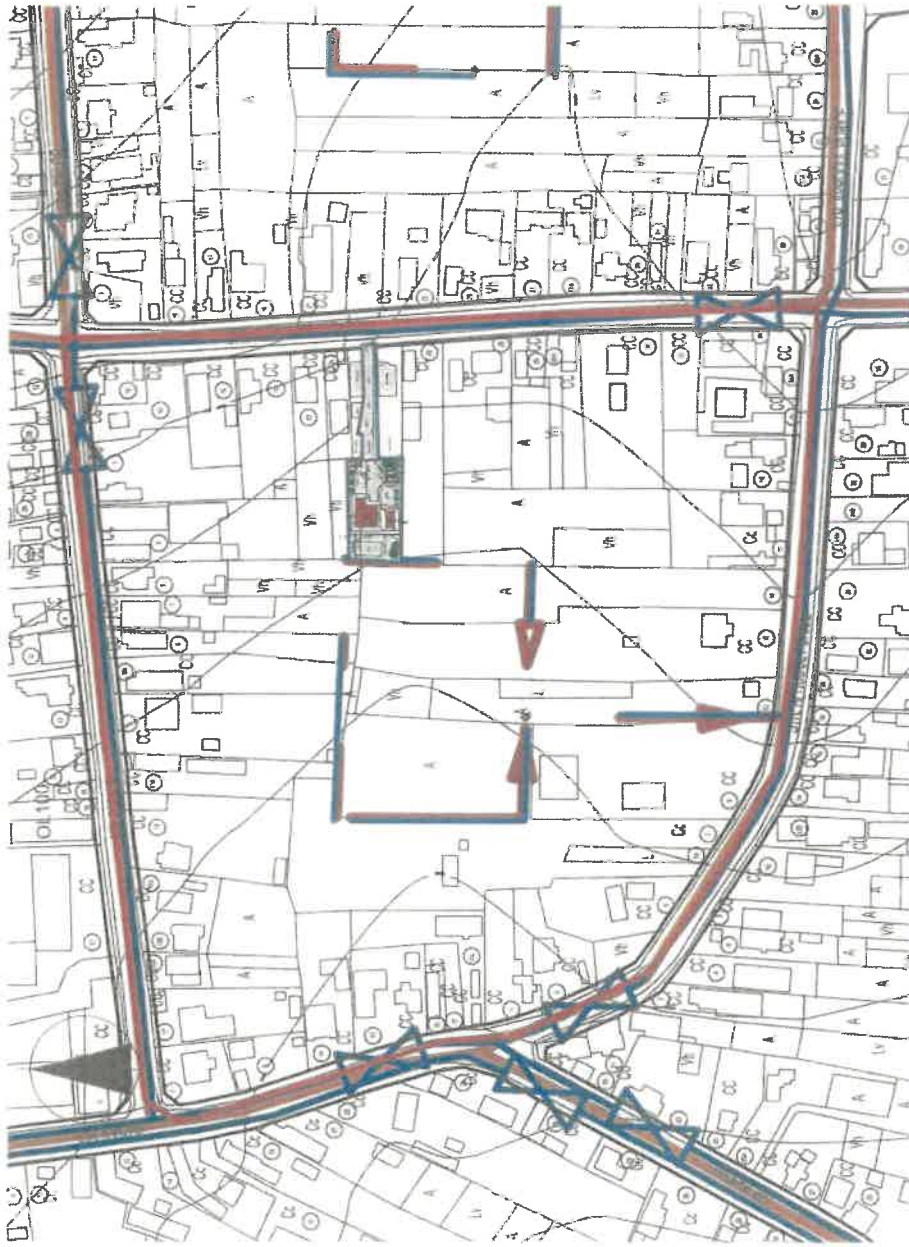
Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
 Asigurarea acceselor carosabile si pietonale pentru toate constructiile la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, conformare si autorizare a acestora.

Se propun accese carosabile si pietonale din drumul existent - coproprietate persoane fizice.



 <p>S.C. ARHISTIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar:	MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.:	230/2021
			Scara:	Titu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUD. OLT	Faza:	PUZ FINAL
Specificatie	Nume	Semnatura	Data:	Titu plansa PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR. SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.:	U.08
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		2023			
PROIECTAT	ARH. IONESCU AUREL					
DESENAT	ARH. IONESCU AUREL					

N



RETELE TEHNICO-EDILITARE

RETELE EXISTENTE

- PUTURI
- STĂTII DE POMPARE / REZERVOR
- RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEAUA DE EVAJUARE A APELOR UZATE
- STĂTII DE EPURARE

RETELE PROPUSE

- RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEAUA DE EVAJUARE A APELOR UZATE

RESTRICTII

- [Hatched Box] ZONA DE PROTECTIE PENTRU INFRASTRUCTURA
- [Cross-hatched Box] ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- [Dotted Box] ZONA TERENURI IMPROPRII PENTRU CONSTRUIT
- [Stippled Box] ZONA EDIFICABILA CU AMENAJARI SPECIALE



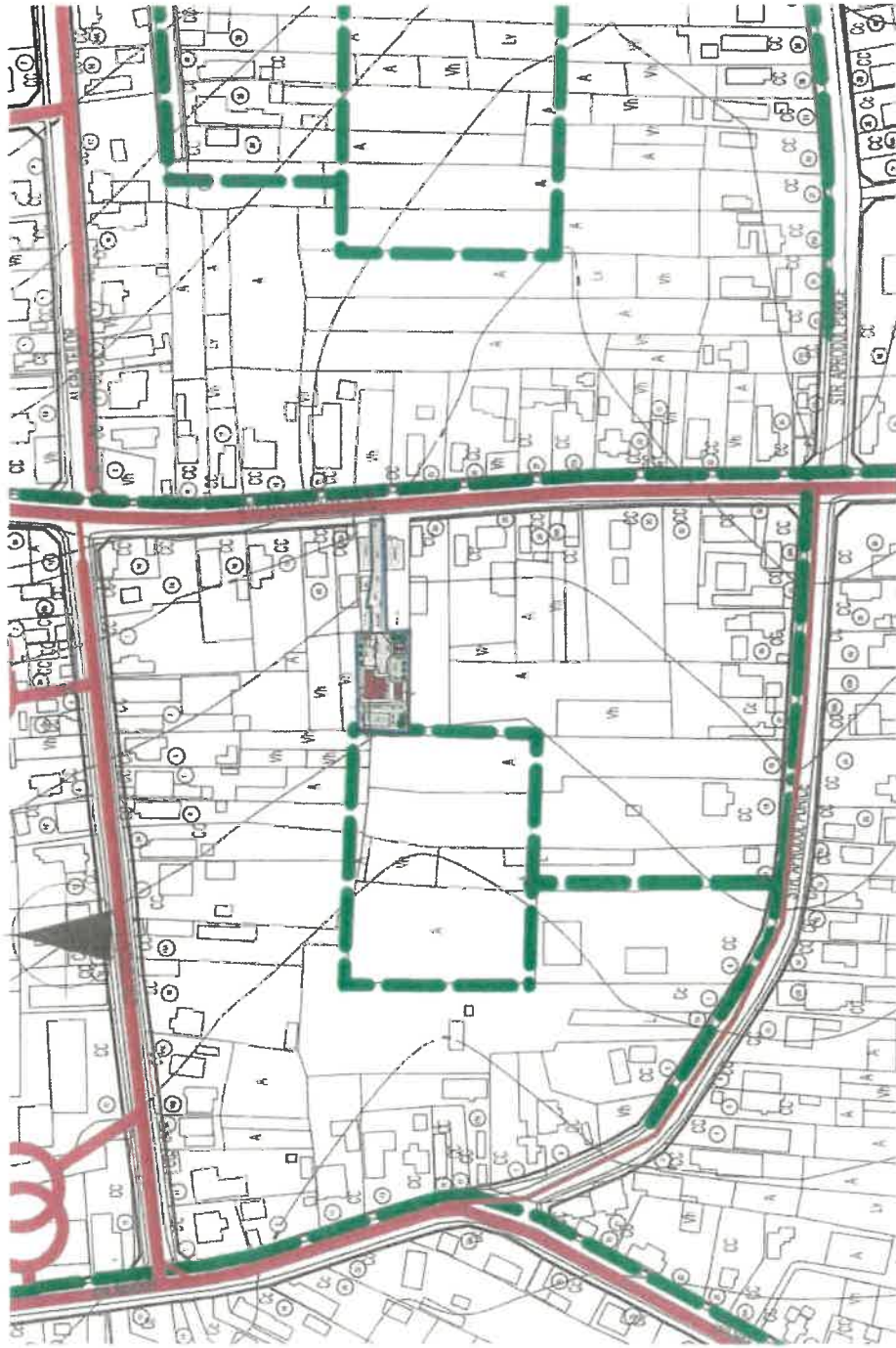
NOTA

Toate extinderile de rețele edilitare care deservesc zona studiată se vor face prin sarcina beneficiarilor investiției conform HG525/1996 art 13 cu adaugiri ulterioare.

Beneficiarii loturilor vor fi obligați să solicite avize de la regile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 287/87 / 2011 C.U.I. 28033302 str. G-ral Aurel Avdey, nr. 25 e-mail: arhisticconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, Jud. ILOV 		Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230
Scara: 1:2000	Semnatura 	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUD. OLT	Faza: P.U.Z. PRELIMINAR
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESFIINAT	Nume ARHIONESCU AUREL ARHIONESCU AUREL	Titlu plansa ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA. AI MENTARE CII APA SI CANAI IZAPE	Plansa nr.: U.10
Data: 2021/02/23	Data: 2021/02/23		

N



RETELE TEHNICO-EDILITARE

RETELE EXISTENTE

- RETEA DE ENERGIE ELECTRICA
- RETEA DE CABLU ELECTRIC
- RETEA DE TELEFONIE
- POST TRAFU
- STATE ELECTRICA

RETELE PROPUSE

- RETEA DE CABLU ELECTRIC
- RETEA DE TELEFONIE

- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.L.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.L.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATIU VERDE

NOTA

Toate extinderile de rețele edilitare care deservesc zona studiată se vor face prin sarcina beneficiarilor investitiei conform HG525/1996 art 13 cu adaugiri ulterioare.
Beneficiarii loturilor vor fi obligați sa solicite avize de la regile detinatoare de utilitati si sa respecte conditiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

S.C. ARH/ITL/CONCRET S.R.L.
J.28 / 07 / 2011 (C.U.) 260133/02
Str. Gr. Aurel AUREL nr. 25
e-mail: arh@concret.ro
Mun. SLATINA, jud. NT

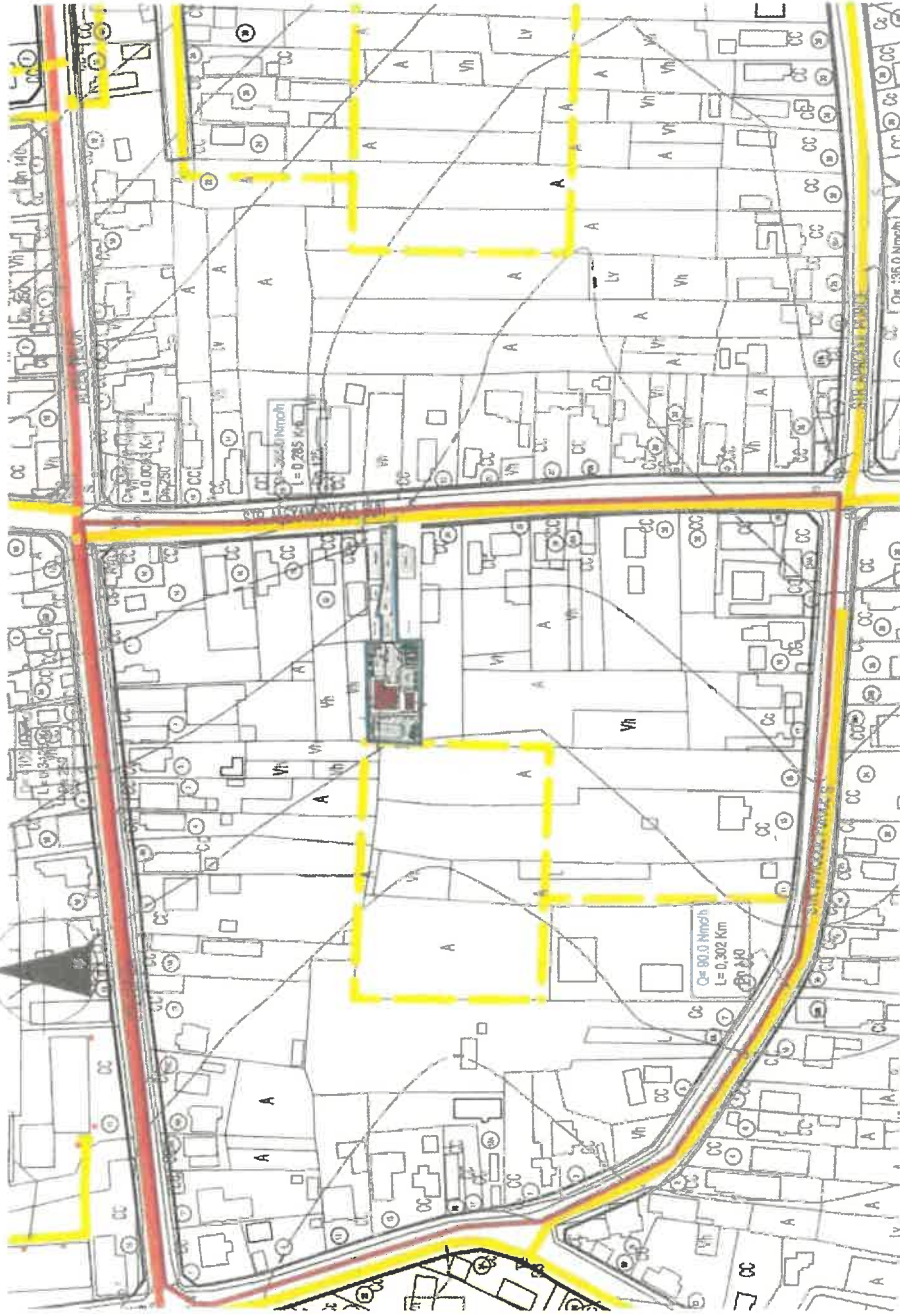


Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		1:2000	LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT
PROIECTANT	ARH.IONESCU AUREL			MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR 22, JUDE. OLT
			Data: 2021/22/23	Titlu planșă

Beneficiar:	MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUDE. OLT.	Proiect nr.:	230
		Faza:	P.L.U.Z. PRELIMINAR
		Planșă nr.:	U.11



N



RETELE TEHNICO-EDILITARE

RETELE EXISTENTE

- CONDUCTA GAZ (NEI) - REDUSA PRESIUNE
- CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE
- CONDUCTA GAZ - MEDIE PRESIUNE
- SRM Prodale
- SRM Prodale Redusa
- SRM Prodale Joasa

RETELE PROPUSE

- CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A BENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATIU VERDE

NOTA

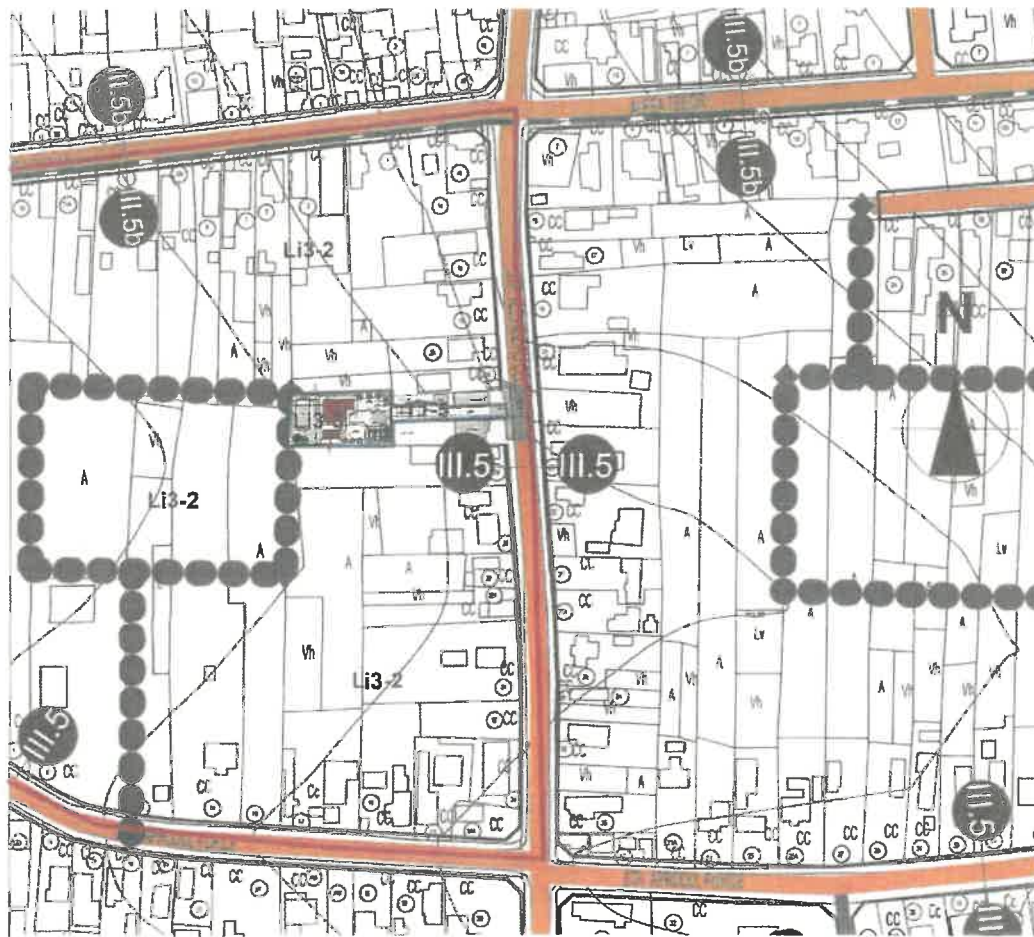
Toate extinderile de retele edilitare care deservesc zona studiată se vor face prin sarcina beneficiarilor investitiei conform HG525/1996 art 13 cu adaugiri ulterioare. Beneficiarii loturilor vor fi obligati sa solicite avize de la regile destinatoare de utilitati si sa respecte conditiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

 <p>S.C. ARHIONESCULI SRL J 28 / 87 / 2019 C.U. 2801 / 3002 Str. G-ral Aurel Avram nr. 28 e-mail: arhionesculii@arhionesculii.ro Mun. SLATINA, Jud. IALOMITA</p>	Beneficiar:	MIIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E AP. 4, JUDD. OLT	Proiect nr.:	230
	Titlu proiect	LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR.22, JUDD. OLT	Faza:	P.U.Z. PRELIMINAR
Scara:	1:2000	Semnatura		
Specificatie	Numere			
SEF PROIECT	ARHIONESCULI AUREL	Data:	2021/22/	
PROIECTAT	ARHIONESCULI AUREL		23	
RECENTAT				

Titlu planșă
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA.
AI IMENTARF CII GA7E

Planșă nr.:
U.12





ORGANIZAREA CIRCULATIILOR

- DRUM NATIONAL
- DRUM JUDETEAN
- DRUM COMUNAL
- DRUM DE EXPLOATARE
- INEL EXTERIOR / SOS. DE CENTURA (C3)
- INEL EXTERIOR (C3)
- ARTERE CATEGORIA A-III
- ARTERE CATEGORIA A-IV
- CF

TRAVERSARI CF EXISTENTE

- TRAVERSARE DENVELATA DN / C.F.
- TRECERI LA NIVEL CU C.F.

PROPUNERI

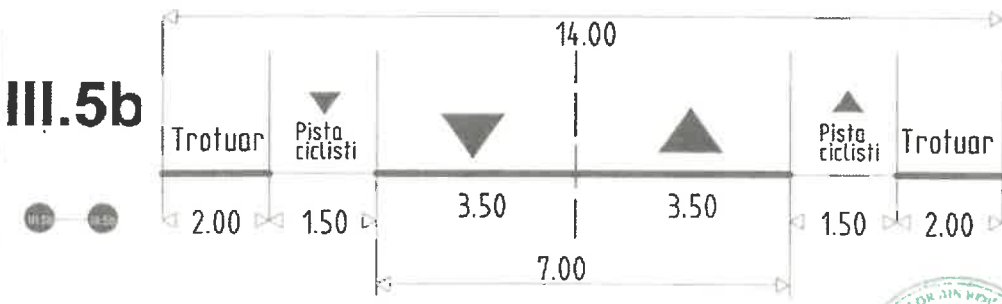
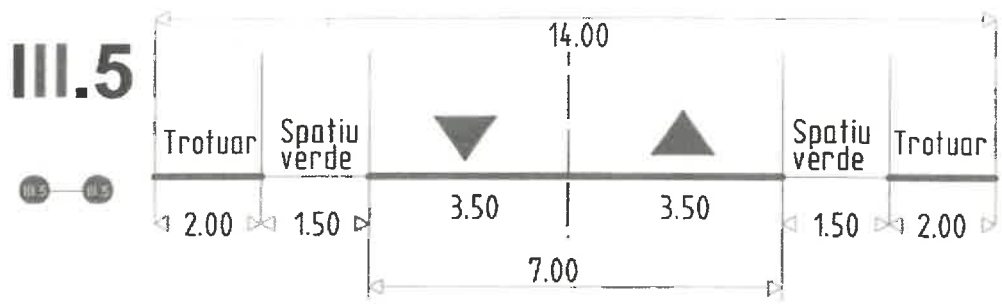
- TRASEU - ARTERE PROPUSE
- TRASEU - PISTE BICICLETE
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN DARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERBDANELOR FIZICE SI JURIDICE ZON. FIZICUL LOCUIRE SI FUNCTIUN. COMPLEMENTARE - TERENURI DARE FAC OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z. APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERBDANELOR FIZICE MIU NICOLAE, MIU IONELA COM. TEREN. LOCUIRE - TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL, PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUIRE CU DRUM DE ACCES

- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATIU VERDE

Circulatii
 Clădirea va avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică prin intermediul unei artere de servitute.
 Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe cladiri, prin intermediul unei drum în coproprietate asimilabil circulației publice.
 Dimensionarea locurilor de parcare pentru locuțiile individuale se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari, de tipul de activități desfășurate, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.

Parcela cu nr. cadastral 52792 (coproprietate persoane fizice) va fi încadrată în T1-5 și reglementată ca drum (coproprietate privată) asimilabil circulației publice.
 Acest drum de servitute locală va avea o singură bandă de circulație, respectiv sens unic de circulație și o lățime totală de 3,50 m.

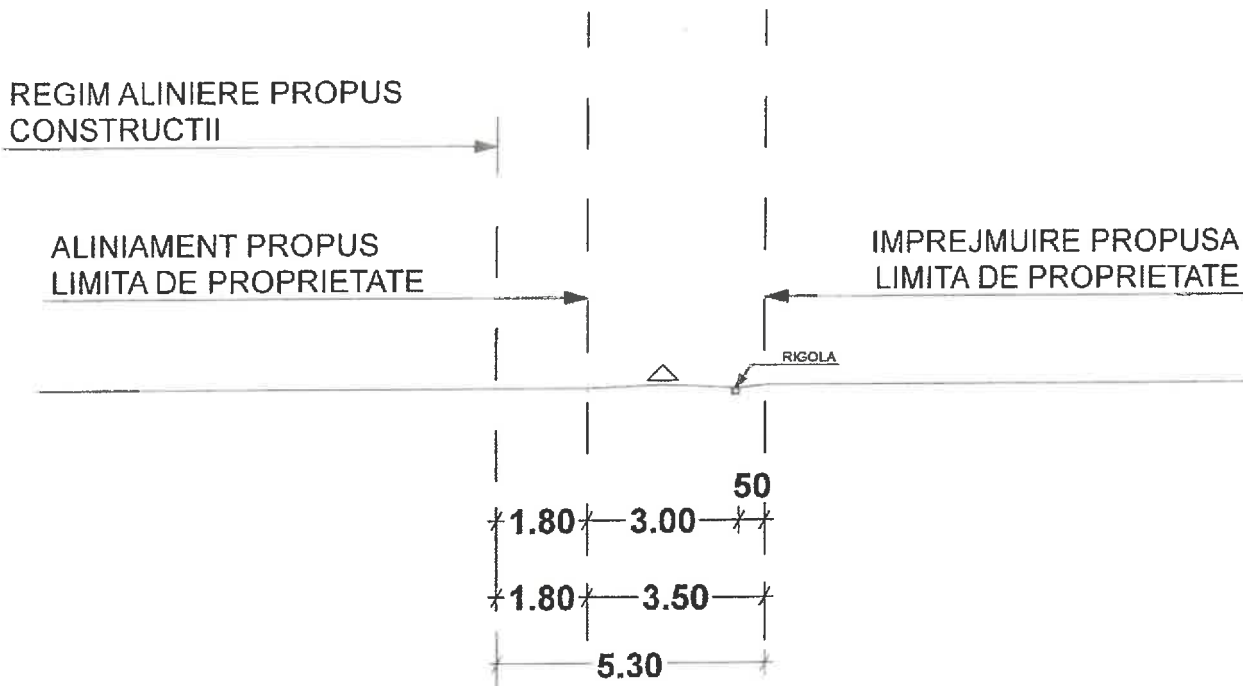
Profile stradale conform PUG:
 - Strada Alexandru cel Bun - cat. III 5, 14 m
 - Strada Pop Ion - cat. III 5b, 14 m



S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT			Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.: 230	
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL	Semnatura 	Scara: 1:2000 1:5000 Data: 2021/22 23	Titlu proiect LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETEL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR 22, JUD. OLT	Faza: P.U.Z. PRELIMINAR
			Titlu planșă CIRCULATII SI CATEGORII DE STRAZI	Planșă nr.: U.13	

PROFIL STRADA

- Categoria a IV-a -



STRAZI DE CATEGORIA A IV-A DE DESERVIRE LOCALA ALEE CAROSABILA DE ACCES CU O SINGURA BANDA DE CIRCULATIE

Aleea de acces este proprietate privata a beneficiarilor Miu Nicolae, Miu Ionela si Stircu adrian si are numarul cadastral 52792/2021 UAT Caracal.

Străzile de categoria a IV-a - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

(conf. Normei tehnice din 27/01/1998)



 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-raf Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT			Beneficiar:	MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.:	230/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect	Faza:	
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		1:150	LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT	PUZ FINAL	
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR 22, JUD. OLT		
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL		2023	Titlu plansa		Plansa nr.:
				CIRCULATII - ACCES INVESTITIE - DETALIU PROFIL STRADA IV		U.14



P.O.T. maxim propus=36,00 %

C.U.T. maxim =1,0

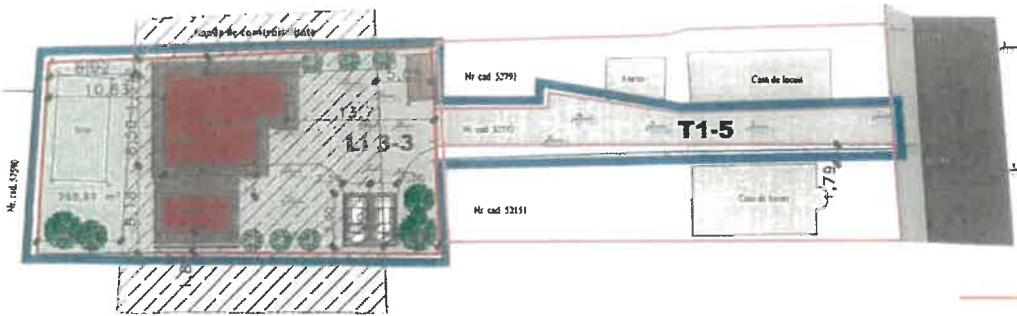
H.maxim propus = P+2

H.maxim cornisa =+12,00 m

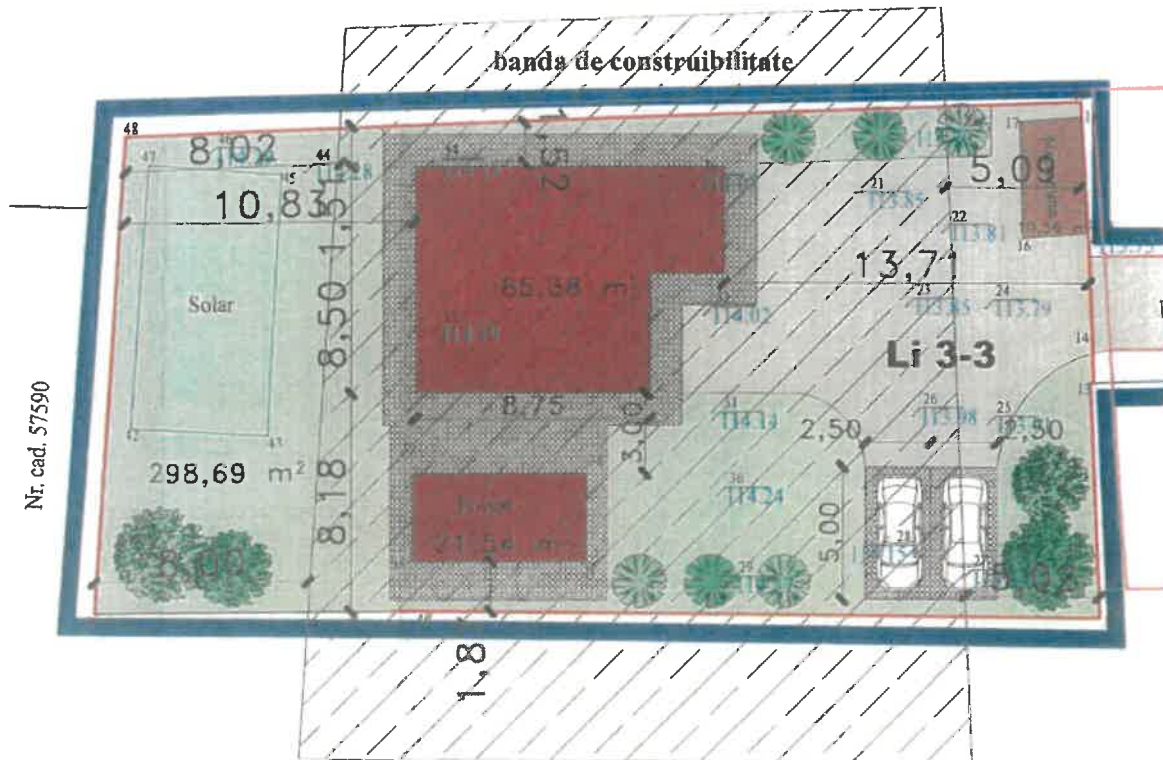
H.maxim coama =+15,00 m

- PROPRIETATE PRIVATA A PERBOANELOR FIZICE MIU NICOLAE, MIU IONELA ZENIA TEREN LOCUINTE - TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL, PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE CU DRUM DE ACCES
- CONSTRUCII PROFUSE
- SPATIU VERDE

 <p>S.C. ARHITECTURA CONCEPT S.R.L. J.281/677/2011 C.U.I. 28013802 Str. Gh. A. I. Ionescu, nr. 28 Mun. SATINIA, jud. OLT</p>	Beneficiar:	MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUD. OLT	Proiect nr.:	230/2021
	Titlu proiect	LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR.22, JUD. OLT	Faza:	PUZ FINAL
Specificatie	Numere	Semnatura	Scara:	1:200
SEF PROIECT	ARHIONESCU AURELIA	Date:	2023	
PROIECTAT	ARHIONESCU AURELIA	Titlu planşa	DETALIU DE MOBILARE	
				Planşa nr.: U.15



- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII DARDABILE SI PIETONALE EXISTENTE



BILANT TERITORIAL PROPUȘ - PARCELA NR. CAD. 57032

S teren = 696,00 mp
Sc propus = 117,48 mp
Sd propus = 202,86 mp
P.O.T. propus = 16,87 %
C.U.T. propus = 0,29
S verde = 298,69 mp

- CONSTRUCȚII PROPUȘE
- SPAȚIU VERDE



P.O.T. maxim propus=36,00 %
C.U.T. maxim = 1,0
H.maxim propus = P+2
H.maxim cornișă = +12,00 m
H.maxim coama = +15,00 m

 S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Avdeea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT			Beneficiar:	MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 0E, AP. 4, JUDD. OLT	Proiect nr.:	230/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect	Faza:	
SEF PROIECT	ARH.IONESCU AUREL		1:500	LOCUINȚA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT	PUZ FINAL	
PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL		1:200	MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22, JUDD. OLT		
DESENAT	ARH.IONESCU AUREL		Data:	Titlu planșă	Planșă nr.:	
			2023	PLAN DE SITUATIE PROPUȘ	U.16	



- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT STUDIUL P.U.Z.
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - TERENURI CARE FAC OBIECTUL STUDIULUI PUZ, APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE MIU NICOLAE, MIU IONELA ZONA TEREN LOCUINTE - TERENURI APARTINAND INTRAVILANULUI MUN. CARACAL, PROPUSE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINTE CU DRUM DE ACCES

- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATIU VERDE



- Li3-3**
- POT maxim = 36%;
 - CUT maxim = 1
 - Rh max = P-P+2
 - H max comisa = +12,00 m
 - H max coama = +15,00m

- Li3-2**
- POT maxim = 30%;
 - CUT maxim = 0,9mp
 - Rh max = P+2
 - H max comisa = +12,00 m
 - H max coama = +15,00m

- M1**
- Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal
- T1**
- Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal
- T1-5 -circulație pietonală și carosabilă destinat coproprietarilor**

	S.C. ARHITECTURA CONCEPT S.R.L. J.28/167/2014 C.U.I. 28013902 Str. G-ral Aurel Avdey nr. 25 e-mail: arhitecturaconcept@skfnoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar:	MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUDD. OLT	Proiect nr.:	230/2021
	Beneficiar: MIU NICOLAE MUNICIPIUL CARACAL, STR. CRESEI, NR. 1, BL. 9E, AP. 4, JUDD. OLT		Titlu proiect	LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU GEL BUN, NR. 22, 22A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU GEL BUN, NR.22, JUDD. OLT	Faza:	PUZ FINAL
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	1:1500	Data:	2023
SEE PROIECT PROIECTAT	ARH.IONESCU AUREL ARH.IONESCU AUREL					
Planşa nr.: REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE ZONA STUDIUL				Planşa nr.: U.17		

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea documentatiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea
realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul
Caracal, județul Olt

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (8) lit a) din codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57 din 3.07.2019, cu modificările și completările ulterioare, și în conformitate cu prevederile art. 27¹ lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, Primarul municipiului Caracal, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, supune aprobării Consiliului Local al municipiului Caracal, ca urmare a cererii nr. 72625/14.011.2023 adresat de către beneficiarul documentației de urbanism, Miu Nicolae documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt.

Amplasamentul imobilelor care au generat documentația de urbanism este situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona de sud a orasului, în zona funcționala Li3– locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare si M1 - Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor.

În conformitate cu prevederile art. 32. lit. b) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului si urbanismul*, cu modificările si completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal, Primăria Municipiului Caracal a solicitat prin certificatul de urbanism nr. 112/14.05.2020 elaborarea unui plan urbanistic zonal.

În vederea realizării investitiei pe amplasamentul din ,str. Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A, Caracal, jud. Olt, prin documentația de urbanism se solicită spre aprobare modificări de la prevederile P.U.G. al municipiului Caracal atât pentru terenul ce agenerat PUZ cât și pentru zona de studiu. Derogările solicitate privind utilizări funcționale, retrageri față de limitele parcelei, înălțime maximă, POT și CUT, sunt admise conform PUG în situația în care obiectivul investiției are destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

În urma sesiunii Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 14.02.2022 a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 05/01.03.2022, prin care se stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Avizul arhitectului-sef nr. 3*/10.05.2023, fundamentat tehnic de propunerea de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal conform procesului-verbal de sesiune nr. 16360/22.03.2023, s-a emis în acord cu prevederile P.U.G. al municipiului Caracal, și R.L.U. aferent, aprobat prin HCL nr. 03/2014 și în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru documentația completă, inclusiv avize și studii de fundamentare, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 234/06.11.2023 continuare la certificatul de urbanism nr. 112/14.05.2020 și avizului de oportunitate nr. 5/01.03.2022, emise de Primăria Municipiului Caracal. Prin acesta s-au avizat reglementări punctuale pentru zone noi derivate din cele existente în PUG Caracal pentru zonele:

- Li3-3 - Subzona locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P – P+2, avand caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale, in zone de restructurare

- T1-5 – subzona transporturilor rutiere, drumul va rămâne în coproprietatea beneficiarilor - ½ dnul Miu Nicolae, dna Miu Ionela și ½ Stircu Adrian.

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

Avand in vedere prevederile art. 155 alin (5) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora primarul „*asigura elaborarea planurilor urbanistice prevazute de lege, le supune aprobarii consiliului local si actioneaza pentru respectarea prevederilor acestora*”, supun dezbaterii Consiliului local al municipiului Caracal proiectul de hotarare aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, , în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt.

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



RAPORT DE SPECIALITATE

privind documentatia de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt

În vederea demarării procedurilor legale de aprobare de către Consiliul local al Municipiului Caracal, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ elaborata pentru „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt, ca urmare a cererii d-lui Miu Nicolae, înregistrată la nr. 72625/14.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, republicata, cu modificările și completările ulterioare, și ale *Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* aprobate prin Ordin MDRAP nr. 233/2016, și în acord cu prevederile art. 136 alin (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Documentația de Urbanism a fost inițiată de Miu Nicolae, pentru imobilul situat pe str. Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A, Caracal, jud. Olt, de 843,00 mp este compus din : Steren- 696,00 mp., teren ce are categoria de folosință arabil intravilan având nr. cadastral 57032, proprietatea dlui Miu Nicolae și a dnei. Miu Ionela și teren 147,00 mp ce are categoria de folosință arabil și curți construcții intravilan cu nr. cadastral 52796, coproprietari ½ dnul Miu Nicolae și dna Miu Ionela și ½ Stircu Adrian, conform cărților funciare de informare și CU nr. 234/06.11.2023 continuare la certificatul de urbanism 112/14.05.2020 și avizului de oportunitate nr. 5/01.03.2022, se află în zona funcțională Li3 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare și M1 - Subzona mixta destinata locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, conform PUG Mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014;

A fost întocmit dosarul documentației de urbanism cuprinzând:

- a) Certificatul de urbanism nr. 234/31.05.2023 continuare la certificatul de urbanism 112/14.05.2020 prin care se solicita elaborarea documentației PUZ în baza avizului de oportunitate conform prevederilor art. 32 din Legea 350/2001
- b) Avizul de oportunitate nr. 5/01.03.2022;
- c) Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare 58170/04.11.2021
- d) Documentație de urbanism PUZ și RLU aferent – elaborata de SC ARHI STIL CONCEPT SRL, proiect nr. 230/2021; Specialist cu drept de semnătura RUR: arh. Ionescu Aurel-Lazar (DE);
- e) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- f) Studii de fundamentare: studii topografice; studiu geotehnic; studiu echipare tehnico-edilitara; studiu de circulație;
- g) Raportul informării și consultării publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 1600/01.01.2023;
- h) Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse;
- i) Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Olt, nr. 1064/2.02.2022;
- j) Aviz începere lucrări OCPI – nr 298/13.03.2023.3
- k) Aviz OCPI, PVR – suport topografic actualizat – PVR nr 672/03.04.2023 (nr. cad. 57032), PVR nr. 1730/15.09.2023 (nr. cad. 52792)
- l) Aviz MAI inspectoratul de Poliție Județean Olt, Serviciul Rutier –nr. 299529/15.09.2022;
- m) Aviz Distribuție Oltenia CTE nr. 8986/03.02.2023;
- n) Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 23819-318.434.386/25.01.2023/FO SL;
- o) Aviz de amplasament SC Compania de apă Olt nr. 486/03.02.2023;
- p) Punct de vedere de specialitate MAI-ISU Olt nr. 3640169/17.02.2023 (favorabil);
- q) Avizul Arhitectului Șef nr. 3*/10.05.2023 fundamentat tehnic de propunerea de avizare a CTATU a Mun. Caracal, conform PV al ședinței din 16360/22.03.2023;
- r) Extras CF de informare pentru nr. cad 57032 și nr cad 52792
- s) Dovada achitării taxei R.U.R– ARHI STIL CONCEPT SRL, EXIMBANK OF ROMANIA – nr. ordin 30/16.03.2023;

În acord cu prevederile art. 32. lit. c) din Legea 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, ținând cont de solicitarea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona în care este situat amplasamentul și natura obiectivelor de investiții propuse de inițiatorul documentației, și în acord cu prevederile PUG al municipiului Caracal aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014, Miu Nicolae

a solicitat prin certificatele de urbanism nr. 112/14.05.2020 si nr. 234/06.11.2023 elaborarea unui plan urbanistic zonal in baza unui aviz de oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate nr. 5/01.03.2022, conform art. 32, pct. (4) din aceeași lege, s-a stabilit teritoriul care urmează să fie reglementat(teren ce a generat PUZ și zona sa de studiu), categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți, indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime), dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților, capacitățile de transport admise, acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z., obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

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

In urma propunerii de avizare a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a municipiului Caracal exprimata în ședința din data de 22.03.2023, s-a emis Avizul arhitectului-șef nr. 3*/10.05.2023 pentru Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent pentru realizarea investițiilor.

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

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

A. Imobilul ce au generat PUZ:

1. UTR:

- pentru subzona Li3-3 - Subzona locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P – P+2, avand caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale, in zone de restructurare
- T1-5 – subzona transporturilor rutiere, drumul va rămâne în coproprietatea beneficiarilor - ½ dnul Miu Nicolae, dna Miu Ionela și ½ Stircu Adrian.

2. Regim de construire:

- Li3-3 - se poate construi în regim izolat ;
- T1-5 - nu este cazul

3. Funcțiuni predominante:

- Li3-3 - Locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P - P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale;
- T1-5 – transportul rutier

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

- Li3-3 – RH max. propus= P+2; H max. cornișă = +12,00 m; H max. coamă = +15,00 m;
- T1-5 – nu este cazul.

5. POTmax:

- Li3-3 – P.O.T. max. propus= 36%;
- T1-5 - nu este cazul

6. CUTmax:

- Li3-3 – C.U.T. max. propus = 1
- T1-5 - nu este cazul.

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- Li3-3: - minim 5,00 și maxim 14,00 m de la aliniamentul reglementat de PUZ (linia de demarcare dintre nr. cad. 57032 și 52796),
- fata de axul drumului de categoria III.5 – Str Alexandru cel Bun- minim 54,00m si maxim 63,00m;
- T1-5 - nu este cazul;

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- Li3-3 - se poate construi în regim izolat, astfel:

Distanta minima admisibila in baza prezentului regulament 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 (inclusiv 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. In toate cazurile se vor respecta cerințelor *Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare.

- **T1-5** - nu este cazul;

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li3-3** – Distanța minima admisibila in baza prezentului regulament intre o constructie si limita de proprietate posterioara, pentru constructiile principale este de minim 10,0 m, pentru anexe 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. Distanța 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..

- In toate cazurile se vor respecta cerințelor *Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările si completările ulterioare.

- **T1-5** - nu este cazul.

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

10. Circulații și accesuri:

- pentru subzona **Li3-3** accesul se va face din **T1-5**(nr. cadastral 52792) drum de utilitate privata, inchis circulatiei publicului, cu exceptia coproprietarilor.
- pentru subzona **T1-5** – drum de utilitate privata (OG nr. 43/1997 (republicare 1) privind regimul drumurilor, precum si a actelor normative conexe in vigoare si a prevederilor PUG al mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 3/2014 si RLU aferent) , acces in incinta, inchis circulatiei publice cu exceptia coproprietarilor (Miu Nicolae, Miu Ionela – cota ½ si Stircu Adrian – cota ½), este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. Nu va fi cedat domeniului public al municipiului Caracal, propus cu sens unic, existent in partea de est a terenurilor studiate, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie.

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

11. Echipare tehnico-edilitara:

- **Li3-3** – Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala. Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.
- **T1-5** – Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic,

Condiții generale privind asigurarea utilităților: *Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/*

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

- **Li3-3-** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

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

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

- cate doua locuri de parcare la 1 locuința unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;

La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori. Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul locuințelor;

- **T1-5** – Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

13. Spații verzi și spații plantate:

- **Li3-3** – Spațiile 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; terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- **T1-5** – Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

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

1. UTR:

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

2. T1 - Regim de construire:

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

3. Funcțiuni predominante:

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

4. Hmax:

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

▪

5. POTmax:

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

6. CUTmax:

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

7. Retragera minimă a clădirilor față de aliniamentul reglementat:

- **Li3-2**- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
 - pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragera maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament
 - banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studiu de volumetrie în relație cu vecinătățile;

8. Retrageri minime a clădirilor fata de limitele laterale:

- **Li3-2**- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi:
 - față de una dintre limitele laterale: 3,00 metri (distanță minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil in interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare
 - față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 metri (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) și 2,0 metri in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor;

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

 - cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
 - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

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

 - 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.
 - pentru alte funcțiuni decât locuințele retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri.
 - pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
 - retragerile minimele înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu;

9. Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

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

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

10. Circulații și accesuri:

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

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

11. Echipare tehnico-edilitara:

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

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

12. Staționarea autovehiculelor, parcaje:

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

13. Spații verzi și spații plantate:

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

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 06.04.2022 **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul *Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.*

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Caracal din data de 22.03.2023 **se avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu introducerea și respectarea în forma finală a documentației PUZ a condițiilor prevăzute în prezentul *Aviz precum și în avizele și/sau acordurile favorabile necesare obținute, care fac parte integrantă din documentația P.U.Z.*

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

În acord cu prevederile art. 11 și art. 12 din Ord. 2701/30.12.2010 și *Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal*, aprobat prin H.C.L. nr. 17/31.07.2012, se prezintă Consiliului local al municipiului Caracal, spre însușire sau respingere în vederea fundamentării deciziei de adoptare sau neadoptare a Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt, următoarele rapoarte:

Raportul informării și consultării publicului nr. 58170/04.11.2021 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare;

Raportul informării și consultării publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 68207/17.11.2022

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

Supunem spre analizare de către Consiliul Local al Municipiului Caracal documentația Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Locuință pe Strada Alexandru Cel Bun Nr. 22, 22A” municipiul Caracal, județul Olt și prezentăm spre dezbatere documentația completă, inclusiv: regulamentul local de urbanism, planul de reglementări urbanistice vizat spre neschimbare, raportul informării și consultării publicului și avizul arhitectului șef (ce nu se supune aprobării Consiliului Local conform art. 37 alin. 1³ din Legea nr. 350/2001) – anexe ale proiectului de hotărâre privind aprobarea documentației.

ARHITECT SEF,

SILVIA-NADIA DUMITRESCU

COMPARTIMENT
GIS, NOMENCLATURĂ STRADALĂ

MARIA GIORGIANA PÎRLOGEA