



**CP BAMPROIECT s.r.l.**

ARHITECTURA, URBANISM, CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTERIALE  
J/16/1712/2005, C.U.I. RO17890272 Str.Brazda lui Novac, nr.83, Bl.C8b, Ap.2, Craiova  
CONT:RO72 BACX 0000 0007 5513 5000 / UNICREDIT CRAIOVA-DOLJ  
E-mail: [expertdesignbam@yahoo.com](mailto:expertdesignbam@yahoo.com), [expertdesign10@yahoo.com](mailto:expertdesign10@yahoo.com)  
Tel/Fax 0351/807 432; 0741 233 084



**DENUMIRE PROIECT: „REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN  
LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE  
D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”**

Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9, cad. nr. 53466, Jud. Olt

**PROIECT : Nr.305/2023**

**BENEFICIAR: HAGIU ȘTEFAN ȘI HAGIU NICULINA**

Mun. Caracal, str. Călărași, nr. 11A Jud. Olt

**FAZA PROIECT : STUDIU DE OPORTUNITATE – P.U.Z.**

**PROIECTANT : CP BAMPROIECT S.R.L**

str. Brazda Lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, ap. 2, Mun. Craiova, Jud. Dolj

Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail: [bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

**COORDONATOR: Dr. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

arhitect și urbanist atestat

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### 1. DATE GENERALE

**1.1. Obiect:** „REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”

**1.2. Amplasament :** Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9, cad. nr. 53466, Jud. Olt

**1.3 Beneficiar:** HAGIU ȘTEFAN și HAGIU NICULINA  
Mun. Caracal, str. Călărași, nr. 11A Jud. Olt

**1.4 Proiectant:** C.P BAMPROIECT S.R.L.  
PROIECTARE - ARHITECTURĂ ȘI URBANISM

str. Brazda Lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, ap. 2, Mun. Craiova,  
Jud. Dolj, Tel: 0741 233 084; 0351 807 432, E-mail:  
[bamproiect@yahoo.com](mailto:bamproiect@yahoo.com)

**1.5 Faza:** AVIZ DE OPORTUNITATE  
PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### • PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare - cuprinde prezentarea investiției și operațiunii propuse, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

### • PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN PUG
2. PLAN TOPOGRAFIC/ CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### INTRODUCERE:

Terenul ce face obiectul P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarilor **HAGIU ȘTEFAN ȘI HAGIU NICULINA**, conform documentelor de proprietate, este situat în intravilanul Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9 (CF: 53466, CAD 53466), Jud. Dolj, delimitat după cum urmează:

- **Ia Nord:** Proprietari Cerbea Carmen și Cerbea Vasile – Nr. Cad. 50212 și Str. Bicz
- **Ia Sud:** Strada Olteniei
- **Ia Vest:** Proprietar Zamfir Flori – Nr. Cad. 55195
- **Ia Est:** Proprietari Frunză Ecaterina Lavinia și Frunză Valerică Viorel – Nr. Cad. 53469

În prezent, parcela mai sus menționată, în suprafață de 1420 mp (plan topografic/ cadastral cu zona de studiu), pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 253/16.11.2023, obiectul Planului Urbanistic Zonal ce vizează schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă (D+P+3<sub>RETRAS</sub>) și Servicii cu funcțiuni complementare locuirii, modificare indicii urbanistic al terenurilor.

Situl este situat în în intravilanul Municipiul Caracal, Conform P.U.G. amplasamentul se află în Zona Centrală adiacentă „TÂRGUL DINLAUNTRU”.SIR 4,, ZC 4”, Str. Olteniei, Nr. 9, cad. nr. 53466, Jud. Olt, terenul care face obiectul documentației este liber de construcții și are categoria de folosința curți construcții, conform extrasul de carte funciara nr. 53466/UAT Caracal.

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

**OBIECTUL LUCRĂRII:** Elaborare P.U.Z. pentru schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă

(D+P+3<sub>RETRAS</sub>) și Servicii cu funcțiuni complementare, și modificare indicii urbanistic al terenurilor.

## **2. INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTĂRI**

Terenul este situat total în intravilan Municipiul Caracal, Conform P.U.G. amplasamentul se află în Zona Centrală adiacentă „TÂRGUL DINLAUNTRU”. SIR 4 „ZC 4 – Zona centrală adiacentă „Târgul dinlăuntru.”, Se propune conform Certificatul de Urbanism nr. 253/16.11.2023, ce vizează schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuințe individuală în locuințe colectivă (D+P+3<sub>RETRAS</sub>) și Servicii la Parter cu funcțiuni complementare zona de locuire.

zona va fi reglementată și împărțită în UTR:

1. U.T.R. LOCUINTE COLECTIVE D+P+3<sub>R</sub>
2. U.T.R. LOCUINTE INDIVIDUALE P+2<sub>E</sub>

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi și de agrement.

Terenul care a generat PUZ are suprafața de 1420 mp,

- Suprafața construită: 40%;
- Circulații carosabile și pietonale locuri de parcare: 40%;
- Spații verzi: 20% ;

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014;

- Regimul maxim de înălțime în zona locuințe individuale este P+2+M și va fi raportată la Procentul Ocupare a Terenului și nu va depăși C.U.T. 1.20
- Regimul maxim de înălțime în zona locuințe colective este P+2+M și va fi raportată la Procentul Ocupare a Terenului și nu va depăși C.U.T. 1.44 adică cu 20% față de cel aprobat în PUZ cu HCL nr. 38/2012.
- Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor vor fi analizate în documentația P.U.Z. și RLU aferent.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

- U.T.R. ZONA/Subzona Locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii:  
POT<sub>max</sub> = 40%  
CUT<sub>max</sub> = 1,44
- U.T.R. ZONA/Subzona locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii:  
POT<sub>max</sub> = 35%  
CUT<sub>max</sub> = 1,20

### **3. MODUL DE INTEGRARE A OBIECTIVULUI ÎN TERITORIU**

Folosința actuală a terenului – Curți construcții.

Amplasamentul studiat este situat în intravilan Municipiul Caracal, Conform P.U.G. amplasamentul se află în Zona Centrală adiacentă „TÂRGUL DINLAUNTRU”. SIR 4,, ZC 4 – Zona centrală adiacentă „Târgul dinlăuntru.”. Se propune schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă (D+P+3<sub>RETRAS</sub>) și Servicii la Parter cu funcțiuni complementare zona de locuire, și modificare indicii urbanistic al terenurilor.

Integrare a obiectivului în teritoriu va fi tot de locuire conform statulu zonei de locuințe și funcțiuni complementare din zona adiacentă zonei Centrale.

### **4. CONSECINȚELE ECONOMICE**

Terenul este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite

Nu se propune o intervenție majoră asupra circulației din zonă.

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă;
- rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

Acestea vor putea furniza brânșamentele necesare viitoarei funcțiuni.

Apele uzate vor fi colectate de rețeaua de canalizare stradală existentă.

Artera de circulație principală în zonă este Strada Olteniei, cu 2 fire de circulație de la care se propune accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă, din partea de Sud, de asemenea se propune modernizarea accesului la teren din partea de Sud.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG com.

Prin grija beneficiarului, scurgerea apele pluviale de pe acoperis vor fi preluate prin ghene(sau burlane) de colectare, conform documentatiilor prezentate, fără a afecta proprietatile invecinate; costurile pentru aceste lucrari vor fi suportate de catre beneficiar.

Vor fi respectate prevederile legale cu privire la condițiile speciale ce vizează persoanele cu handicap locomotor.

Vor fi respectate accesesele și căile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativele in vigoare.

**Programul de investiție va fi suportat de investitor.**

Din partea administrației publice locale, se va solicita sprijinul și înțelegerea pentru disconfortul care se va crea în zonă pe perioada execuției și realizarea investiției.

\*

## **5. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

În ultimii 30 de ani au fost și încă mai sunt înregistrate cereri pentru locuințe în zona, din motive economice și de migrare spre mun. Caracal din comune învecinate, deoarece în mun. Caracal există posibilități de angajare, condiții pentru pregătire școlară și mijloace de comunicare și transport în țară și în afara țării.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și pentru crearea zone moderne și zone de agrement, servicii cu dotări turistice care servește zonele din municipiului Caracal.

Investiția se adresează persoanelor cu un venit bugetar mediu și programului "Prima Casă" lansat de Guvernul României, cât și persoanelor care vizitează și vor să descopere zonele județului de asemenea dotările turistice ce vor servi localnicii cu categorii deferite de vârstă.

Programul de investiție respectă Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea locuințelor- L114/96, cu prevederile și modificările actuale, (suprafețe minime necesare familiilor). Spațiile locuibile vor fi organizate în locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective cu funcțiuni complementare împărțite în garsonieră (de 1 cameră) și în apartamente cu 2 și 3 camere, funcțiuni complementare asigură confortul și serviciile necesare zona de locuire. De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta și subteranul clădirii respectând locuri de parcare necesar investiției și conform HGR nr. 525/1997, PUG și RLU mun. Caracal.

**Investitorul se obligă să facă informare publică în presă și prin panouri dispuse într-un loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi făcută investiția.**

*Investitorul se obliga sa faca informare publica prin anunt în ziar privind intenția studierii zonei prin P.U.Z si prin panouri cu date ale investitiei in locuri vizibile ale amplasamentului unde urmeaza sa se faca investitia.*

INTOCMIT,

SC CP ~~3AM~~ PROIECT SRL

**Coordonator: DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**

Arhitect și Urbanist atestat

