



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 33/31.03.2025

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investițiilor "Parcelare a imobilelor situate pe strada Craiovei nr. 175 și nr. 177 pentru construire locuințe precum și realizarea locuinței și anexa gospodărească pe strada Decebal nr. 148D, în municipiul Caracal, jud. Olt"

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 8773/07.02.2024 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 8782/07.02.2024 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 6508/05.02.2019 și în etapa elaborării propunerilor nr. 17999/17.03.2022;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 24780 din 12.04.2024;
 - Avizul arhitectului sef nr. 6/22.12.2023;
 - 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 urbanismul 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 administrative, 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** art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investițiilor "Parcelare a imobilelor situate pe strada Craiovei nr. 175 și nr. 177 pentru construire locuințe precum și realizarea locuinței și anexa

gospodărească pe strada Decebal nr. 148D, în municipiul Caracal, jud. Olt”, beneficiar Centea Ionel Daniel, Medințu Constantin Teodor și Medințu Ionica Cătălina, 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. Centea Ionel Daniel și Medințu Constantin Teodor, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, în vederea realizării investițiilor "Parcelare a imobilelor situate pe strada Craiovei nr. 175 și nr. 177 pentru construire locuințe precum și realizarea locuinței și anexa gospodărească pe strada Decebal nr. 148D, în municipiul Caracal, jud. 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 inițiatorii documentației, Centea Ionel Daniel și Medințu Constantin Teodor și Medințu Ionica Cătălina.



CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

ANEXĂ
LA HCL NR. 33/31.03.2025

**PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA
CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI
SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D,
IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

FAZA DE PROIECTARE:
P.U.Z

SPECIALITATEA:
Urbanism



PROIECTANT
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. N. TITULESCU, NR 7 , TEL 0765.757.557
SLATINA, JUD. OLT

PROIECT NR. 3

**INVESTIȚIE: PUZ – PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI
NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA
LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE
STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

**BENEFICIAR : MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**

Data
2019



**LISTA
ȘI
SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. N. TITULESCU, NR 7 , TEL 0765.757.557
SLATINA, JUD. OLT

● URBANISM

arh. urb.

BUȘCĂ ANGELA



BORDEROU



**BENEFICIAR : MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**

**PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA
CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI
ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR.
148D,
IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

PROIECTANT
S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
SLATINA, JUD. OLT
PROIECT NR. 3
CRT. NR.3

PIESE SCRISE:

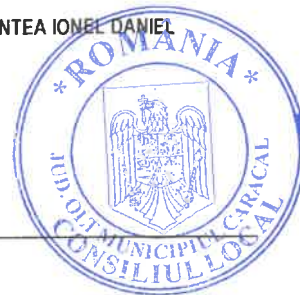
- FOAIE DE CAPAT
- LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR
- BORDEROU
- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE
- ACT DE PROPRIETATE (COPIE)
- STUDIU GEORTEHNIC
- STUDIU DE CIRCULATIE
- STUDIU DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE
- PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE
- ANEXA LA MEMORIU
- MEMORIU
- REGULAMENT



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

- BENEFICIAR :
**MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **3**
- DATA ELABORARII : **2019**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel**, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ - **PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Elena Doamna (est), str. Decebal (sud), și str. DE (vest) in suprafata totala de **210155 mp**.

Conform extras CF nr. 51713, imobilul din str. Decebal nr. 148D, in suprafata de 857 mp, este liber de sarcini, liber de constructii si este proprieteta domnului Centea Ionel Daniel, aflandu-se in zona Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul: (nr. Cad. 51713 – str. Decebal)

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – cale acces cu numar cadastral 50142 - (cota de 1/7 din cale de acces in coproprietate)



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Conform extras CF nr. 53722 si CF nr. 55542, imobilele din strada Craiovei nr. 177 si 175, terenurile in suprafata de 2271 mp respective 1058 mp sunt libere de sarcini, libere de constructii, fiind proprietate sotilor Medintu, aflandu-se in zona M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul (nr. Cad 53722 SI NR. 55542 – str. Craiovei)

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984



Tema-program a documentației este de a ridica interdicția de construire pe parcelele ce au generat PUZ în suprafață totală de **4186.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Decebal pentru proprietatea domnului Centea Ionel Daniel și cu deschidere la str. Craiovei pentru proprietatea sotilor Medintu, si totodata de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine constructibil lotul, în vederea:

Construirii locuință individuală, care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Stabilirii oportunității păstrării interdicției temporare de construire pe parcela inițiatorului sau renunțării la această interdicție;
- Racordarea construcției la rețelele de utilități;
- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
- Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativelor în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosința actuală a terenurilor este teren agricol intravilan

Pe terenurile studiate nu exista nicio construcție.

Conform PUG aprobat, imobilele studiate sunt traversate de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria IV-1

Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

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;



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *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 regimului economic al terenului din **Li3- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE** in regimul economic Li3c pentru terenul aflat pe strada Decebal nr. 148D si schimbarea regimului economic al terenului din **M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR** in regimul economic propus **M1c** pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175 si 177, pentru construire locuinte individuale izolate.
- 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 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

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

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



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

Pe 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, recunoașterea 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



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

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 supraștelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

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 Craiovei nr. 175 și 177 și str. Decebal nr. 148D

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 Romanaiilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un 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 anticlonul 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 vest 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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din judetul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Wrancea.

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, reactivate sau primare.

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

2.4. CIRCULATIA

Zona din care fac parte terenurile studiate au acces la strazi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Strada Decebal, cu acces la terenurile ce au generat P.U.Z. (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 14,00m);
- Strada Craiovei, cu acces printr-un drum de servitute la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 13.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);

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 (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcelele studiate au suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Așa cum am prezentat în paragraful 2.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului - locuința individuală și anexa gospodărească:



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUDE. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



Toate cele trei terenuri sunt afectate de interdicția temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv.

Terenurile cu număr cadastral 51713; nr. 53722; nr. 55542 sunt afectate de un traseu prezumtiv al drumului de acces în interiorul cvartalului delimitat de străzile Craiovei și Lalelelor. Conform RLU – regulamentul local de urbanism, strada propusă a se realiza (drumul de acces în interiorul cvartalului) va fi de categoria IV1.

Pentru terenurile din str. Craiovei nr. 175, 177 (număr cadastral 55542 și 53722) proprietatea soților Medintu se propune parcelarea în 5 loturi cu suprafețe cuprinse între 448.00 mp și 615.00 mp pentru construirea a 5 locuințe individuale cu un regim de înălțime P+1E și suprafața construită de maxim 200.00 mp. Loturile propuse vor avea următoarele suprafețe:

- Lot 1 – 498.00 mp
- Lot 2 – 512.00 mp
- Lot 3 – 615.00 mp
- Lot 4 – 551.00 mp
- Lot 5 – 448.00 mp

Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 7.00m.

Pentru terenul din str. Decebal nr. 148D (număr cadastral 51713), proprietatea dl-ului Centea, se propune construirea unei locuințe parter și a unei anexe gospodărești.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe strada Decebal și pe strada Craiovei

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorii P.U.Z. este proprietarii parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



modificarii conditiilor in care loturile devin construibile pentru investitia – locuinte individuale si anexa gospodareasca. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acetuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitate producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificatie:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Conform studiului de circulatie

Se propune remodelarea accesului auto si al celui pietonal in vederea fluidizării circulației interne si a celei din zona accesului in incintele studiate.

Se propune atat pentru zona studiata din str. Craiovei Cat si cea de pe str. Decebal, realizarea drumurilor de acces in categoria IV de drumuri conform plansei de circulatii (04) din regulamentul general de urbansim.

STR. CRAIOVEI:

Accesul cat si drumul de acces din str. Craiovei sa fie cu o latime de 7,00 m din care trotuarul pietonal de 1,50 m realizat numai pe partea vestica a drumul existent, iar carosabilul in doua benzi de 5,50 m, fiecare banda pe sens de cate 2,75 m.

Intoarcerea auto in incinta se va face cu refugiu de intoarcere cu latime de 4,00 m care la capatul drumuli, se va realiza perpendicular pe drumul de acces existent.

Parcarea auto pentru toate loturile propuse sa va realiza pe 50% din trotuarul propus, conform normativelor de parcare auto in vigoare.

Circulatiile auto pe drumul propus va fi una nesemnificativa, in sensul ca parcarea pe trotuar se va face pentru maxim 8 autoruriseime calculate astfel: 5 locuri de parcare pentru loturile aferente si 3 locuri de parcare sunt luate in calcul pentru vizitatori.

Parcarea auto propusa este pe perioada determinta in zona trotuarului, doar pentru partea de lumina a unei zile, pe perioada de noapte parcarea auto va fi obligatorie in incinta fiecarui lot.

STR. DECEBAL:

Accesul cat si drumul de acces din str. Decebal sa fie cu o latime de 7,00 m din care trotuarul pietonal de 1,00 m realizat numai pe partea vestica a drumului propus si zona circulabila pietonal pe partea estica a drumului propus cu latimea de 0,50 m, iar carosabilul in doua benzi de 5,50 m latime, fiecare banda pe sens de cate 2,75 m.

Intoarcerea auto in incinta se va face la capatul drumului din partea nordica si va fi de tip giratie. Intoarcerea tip giratie se va realiza cu o latime de 12,00 m din care „pastila” giratorie de 6,00 m iar banda de intoarcere de 3,00 m pe o parte si pe alta a „pastilei” tip giratie. Pastila se va



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



realiza din materiale usoare, cuburi din plastic, pentru o necesitate de trecere a unui utilaj mai mare se poate desface temporar.

Parcarea auto pentru toate loturile propuse sa va realiza pe 50% din trotuarul propus conform normativelor de parcare auto in vigoare.

Circulatiile auto pe drumul propus va fi una nesemnificativa, in sensul ca parcare pe trotuar se va face pentru maxim 13 autorurisme calculate astfel: 9 locuri de parcare pentru loturile aferente si 4 locuri de parcare sunt luate in calcul pentru vizitatori.

Parcarea auto propusa este pe perioada determinata in zona trotuarului, doar pentru partea de lumina a unei zile, pe perioada de noapte parcare auto va fi obligatorie in incinta fiecarui lot.

Se va realiza o semnalizare rutiera, atât orizontala, cat si verticala, prin montarea de indicatoare rutiere amplasate corespunzător, astfel încât circulația si relațiile de trafic sa fie in concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontala cu cea verticala (conform planurilor propuse).

Întreaga semnalizare orizontala se va realiza, conform planului de semnalizare propus astfel încât relațiile de trafic in incinta sa fie corespunzătoare.

Conform studiului privind infrastructura tehnico-edilitara

• Instalatii electrice

Zona, este echipata cu utilități: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzilor din care se face accesul către terenurile studiate.

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului este realizata printr-un bransament electric trifazat cuplat la rețeaua stradala existenta, prin intermediul unui bloc de măsură si protecție trifazat unde se va face măsurarea energiei electrice consumate.

Distribuția electrica se va face prin tabloul de distribuție parter TDP.

Protecția împotriva tensiunilor accidentale de atingere se va realiza cu o centura de legare la pământ la care se va racorda si rama tabloului de distribuție parter TDP care mai departe se va racorda la o priza de pământ exterioara a cărei rezistența de dispersie va fi mai mica de un ohm.

Toate părțile metalice ale echipamentelor care in mod normal nu sunt sub tensiune dar care accidental ar putea ajunge sub tensiune se vor racorda la centura de legare la pământ. Circuitele de iluminat si priza vor fi prevăzute cu protecție diferențială de 30mA, iar blocul de măsură si protecție cu protecție diferențială de 300mA. Protecția împotriva tensiunilor accidentale de atingere se va realiza prin conductorul de nul de protecție si prin centura de legare la priza de pământ.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului 1-7/2011, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

• Instalatii sanitare

Alimentarea cu apa se va face printr-un bransament PE 040 mm, cuplat la rețeaua stradala de distribuție apa potabila, un cămin de apometru, situat la limita de proprietate si instalația de utilizare apa potabila care se va executa din polietilena de înaltă densitate PEHD-PE80-SDR17 pentru instalația de utilizare exterioara si din polipropilena RANDOM PPR pentru instalația de utilizare interioara.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



Canalizarea exterioara se va executa din conducta de PP si PVC-KG, cu racordare la cămine de racord situate in apropierea limitei de proprietate si mai departe la canalizarea stradala existenta, prin căile de acces către proprietăți.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

La nivelul încăperii cu destinația centrala termica si in oficiu se va monta cate un detector de scăpări gaze si monoxid de carbon conform NTPEE 2008 care la atingerea concentrației de 2% metan va declanșa închiderea electrovanei principale de alimentare cu gaze naturale montata după robinetul de incendiu al instalației de utilizare exterioare de gaze naturale.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului 1-912015 si NP 133/2013 , normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

- **Instalatii termice**

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar. Astfel, obiectivele propuse in zona vor avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente pe străzile din care se face accesul către imobile.

Încălzirea încăperilor se va face cu o instalație de încălzire cu corpuri statice prevăzută cu doua zone de încălzire care va fi alimentata prin racordare la o centrala termica proprie cu funcționare pe gaze naturale amplasata in interior.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului I-13/2015, pentru executarea instalațiilor de încălzire, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

LI3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE (pentru terenul de pe strada Decebal nr. 148D)

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Si

M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR (pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175, 177)

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim = 35 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.5 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



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.

Strada Decebal, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m banda pentru ciclisti si 2.00m pietonal pe un sens

Strada Craiovei, in zona terenurilor ce au generat PUZ, are un profil de 13.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), spaiu verde 1.50m pe un sens si 2.00m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcela cu nr. cad. 51713 se propune amenajare circulatiei carosabile existente in zona pentru ca aceasta sa aiba un profil de 7,00 m din care trotuarul pietonal de 1,00 m realizat numai pe partea vestica a drumului propus si zona circulabila pietonal pe partea estica a drumului propus cu latimea de 0,50 m, iar carosabilul in doua benzi de 5,50 m latime, fiecare banda pe sens de cate 2,75 m.

Intoarcerea auto in incinta se va face la capatul drumului din partea nordica si va fi de tip giratie. Intoarcerea tip giratie se va realiza cu o latime de 12,00 m din care „pastila” giratorie de 6,00 m iar banda de intoarcere de 3,00 m pe o parte si pe alta a „pastilei” tip giratie. Pastila se va realiza din materiale usoare, cuburi din plastic, pentru o necesitate de trecere a unui utilaj mai mare se poate desface temporar.

Pentru accesul catre parcelele cu nr.cad. 53722 si 55542 se propune amenajera unei circulatii carosabile cu un profil de 7m care contine 2 benzi – 5,50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 1.50 m pietonal pe un singur sens (pe partea vestica a drumului existent), cu loc de intoarcere. Intoarcerea auto in incinta se va face cu refugiu de intoarcere cu latime de 4,00 m care la capatul drumului, se va realiza perpendicular pe drumul de acces existent.

Suprafata pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor rezultate in urma lotizarii.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, atat din strada Decebal cat si din strada Craiovei prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEA DANIEL



3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propun urmatoarele zone functionale:

Li3c – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Funcțiune – locuinte individuale

T1-9 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li3c este:

- Steren = 857.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : P+2=0.9 mp ADC/mp teren.
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona Li3c (str. Decebal nr. 148D) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de cealalta limita – minim 3.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m

Bilant teritorial propus pentru zona T1-9 este:

- Steren = 1530.00 mp

M1c– SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR

Funcțiune – locuinte individuale

Bilant teritorial propus pentru zona M1c este:

- Steren = 2683.00 mp
- POT max propus: 35.00%
- CUT max propus : P+2=1.05 mp ADC/mp teren.



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona M1c (str. Craiovei nr .175, 177) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de o limita laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de cealalta limita laterela – minim 3.00 m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m

Pentru anexele parter cu Hmax streasina /cornisa de max 3.00m care nu produc dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1.00 m de limitele laterale si posterioare.

Bilant teritorial propus pentru zona T1-10 este:

- Steren = 646.00 mp

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Decebal si str. Craiovei

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Decebal si str. Craiovei

Termice

Imobilul va fi incalzit cu centrala termice cu combustibil gaze naturale, ce vor prepara si apa calda menajera.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, pe baza solutiei tehnice din acordul de acces de la operatorul de sistem. Gazele vor fi necesare pentru prepararea hranei si la centralele termice ce vor prepara agent pentru incalzire si apa calda menajera. Monatajul, proiectarea si executia acestor consumatori se vor face cu respectarea



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUĐ. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



NTPEE -2008 modificat si numai dupa avizarea dosarelor tehnice ce se vor intocmi de societati autorizat .

Alimentare cu energie electrică

- alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existenta in zona

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

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Dat fiind faptul ca majoritatea construcțiilor învecinate sunt destinate locuirii, s-a luat în calcul posibila poluare generată de existența celor doua locuri de parcare pentru autovehicule din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei dar și între construcția propusă și locurile de parcare, 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 PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Craiovei, fiind proprietatea privata a d-nei Medintu Ionica Catalina si a d-ului Medintu Constantin Teodor, conform extrasului de carte funciara nr.55542 si nr.53722.

Terenul, este situat în intravilanului municipiului Caracal str. Decebal nr. 148D este proprietatea d-lui Centea Ionel Daniel conform extrasului de carte funciara nr. 51713. Suprafata terenului studiat este de 857.00 mp.

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a crea un nou nucleu rezidential pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL



NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li3c pentru terenul aflat pe strada Decebal nr. 148D si schimbarea regimului economic al terenului din M1 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR in regimul economic propus M1c pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175 si 177, in vederea realizarii investitiei LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, 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 e proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functionale, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

- incadrarea in Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Intocmit,
Arh. Urb. ANGELA BUSCA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT



DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

- BENEFICIAR : **MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **3**
- DATA ELABORARII : **2019**

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 PARCĂELOR 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, 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 apararea 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 str. Decebal nr 148D și str. Craiovei nr. 175, 177 în suprafața totală de **4186.00 mp**, fiind proprietate privată a soților Medintu și a domnului Centea Ionel Daniel.

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:

Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, conform Planșei U2 – Reglementări Urbanistice, Concept propus, este în suprafața totală de 210155,00 mp.

Se propune reglementarea întregii zone, a numerelor cadastrale cad 51713, 53722 și 55542, a subzonei Li3, cu excepția celorlalte imobile situate în M1 a căror prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al municipiului Caracal.

Se propun următoarele zone funcționale:

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

A. Imobilele ce au generat PUZ :

- **Li3c SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE – pentru parcela cu nr. cad. 51713 (parcela care a generat PUZ)** situată în subzone Li3– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE - în vederea realizării investiției LOCUINȚA PARTER SI ANEXA/GARAJ. În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumtiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ
- **M1c - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR parcelele cu nr. cad 53722 si 55542 (teritoriul care a generat PUZ)**, derivată din subzona **M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR** - în vederea realizării investiției LOCUINTE INDIVIDUALE. În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumtiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ.

- **T1-9, T1-10, partial parcela cu nr. cadastral 53722 si 55542 (teritoriul care a generat PUZ),** subzona derivata din T1; utilizari functionale dominante conform prevederilor PUG; se instituie servitute non-aedificandi;



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

1.UTR:

- **Li3-2 - subzona locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.** În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumptiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ; **parcelele situate în zona de studiu, cu exceptiile menționate la aliniatele precedente,** subzone derivate din Li3 pentru care se mențin utilizările functionale stabilite prin PUG aprobat pentru Li3 și se reglementează la articolul 5 – amplasarea clădirilor față de aliniament, respective adâncimea benzii de constructibilitate și la articolul 6 – amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- **M1 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.** În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumptiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ;
- **T1 – subzona transporturilor rutiere.**

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li3c - pentru parcela cu nr cad. 51713 care a generat

PUZ

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;
- servicii de intretinere auto – spalatorie si birou administrative



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti/garaje cu Sd totala maxim 100mp/unitate locativa, care nu produc murdarie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor 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;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 12.00m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 300.00 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea fata de aliniament va fi de minim 3.00 m

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

se poate construi în regim izolat, astfel:

Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și o **limita de proprietate laterala** este de 3,00 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului, iar fata de cealalta laterala distanta minima este de 2,00 m cand sunt practicate ferestre cu vedere si 1,00m cand nu sunt practicate ferestre cu vedere.

Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16 cm. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele 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 Codului Civil, de 2,0 m.

Pentru anexele gospodărești parter cu Hmax streășina /corniță de max.3,00 m care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,00 m de limitele laterale și posterioare dacă nu sunt practicate ferestre de vedere și 2,00 metri dacă sunt practicate ferestre de vedere.

Picatura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanța între protecția acoperișului (inclusive jgheaburi) și împrejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitori spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințelor Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și **limita de proprietate posterioară**, pentru construcțiile principale este de minim 5,0 m, pentru anexe gospodărești este de 1,0 m, măsurate la roșu, 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 consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele 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 față de hotar, potrivit Codului Civil, va fi de 2,0 m..

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

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime față de limitele laterale și 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 însoțire; 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.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele 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, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- accesul se va face din T1-9(nr. cadastral 50142) drum de utilitate privată, deschis circulației publicului, este administrat de persoanele fizice ce îl au în proprietate. În cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor și accesurilor: Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice sau un drum deschis circulației publicului, 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 sau un drum deschis circulației publicului; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;



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

- câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp
- câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.
- La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH max. propus = P+2; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m., condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

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 cheltuielile 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.



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.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

-Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

-Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

-Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

-Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Indicatori urbanistici, subzona Li3c

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona M1c - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOGINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR pentru parcelale cu numar cadastral 53722 si 53542.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a parcajelor si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997; suprafata de teren

- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii.

- Anexe ale locuintelor: anexe, gospodaresti care nu produc murdărie (gara, magazine, bucatarie de vara etc), adposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;

- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona

Functiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:

-functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate

-functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate

-sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise

Alte utilizari decat locuirea individuala, admise in zona:

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel orasenesc și de cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri (vezi conditiile de mai jos);

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere compatibile cu locuirea 32, spatii de intretinere corporala și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent și sa nu incalce conditiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea constructiilor cu alte functiuni

- pentru functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete între 250 mp si 600 mp ACD, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus detalierea amplasarii se va face intr-o documentatie PUD;

- se admit spatii (Acd maxim 600 mp) de mica productie cu impact nesemnificativ asupra mediului si depozitare de mici dimensiuni avand spatiile pentru birouri orientate spre circulatia publica, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborării și aprobării unor documentatii PUD

- se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 2200 si detalierea reglementarii sa se faca prin PUD.

- Se admit spatii inchise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;

- lacasuri de cult

- se admit localuri de alimentatie publica cu respectarea conditiilor restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci etc.;

- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate

-sunt admise lacasuri de cult noi numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice

- amplasarea de localuri noi de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinatie lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori

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

Pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevra auto in incinta.

Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlat.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice)

- 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;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela este considerată construibilă dacă are un front la stradă de minim 12.00 m.
- suprafața minimă a parcelei 250 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniament va fi de minim 3.00 m.

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

-Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și **limita de proprietate laterala** este de minim 3,00 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului și față de cealaltă laterală distanța minimă este de 2,00 m (ferestre cu vedere și 1,00m fără ferestre. Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16 cm. Distanța minimă de 1,00m se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele 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 față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Pentru anexele gospodărești parter cu Hmax streășina /corniță de max.3,00 m care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,00 m de limitele laterale și posterioare dacă nu sunt practicate ferestre de vedere și 2,00 metri dacă sunt practicate ferestre de vedere.

Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințelor *Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare;

-Retragerea față de **limita posterioară** este de minim 2,00 m. Pentru anexele gospodărești parter cu Hmax

streașina /corniță de max.3,00 m care nu produc dezagremente se admite ieșirea din banda de construibilitate și amplasarea la minim 1,00 m de limitele posterioare dacă nu sunt practicate ferestre de vedere și 2,00 metri dacă sunt practicate ferestre de vedere.

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.

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

Pentru amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă, între fațadele 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, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

- accesul se va face din T1-10 drum de utilitate privata, deschis circulatiei publicului, este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. In cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastrucurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

- **Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor:** *Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice sau un drum deschis circulatiei publicului, 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 sau un drum deschis circulatiei publicului; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;*

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 parcelă.

-Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;

-La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.



ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH max. propus= P+2; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m, condiționat ca înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 20% din fiecare fațadă.
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori.
- Este interzisă utilizarea materialelor de interior la exterior (exemplu: gresia ceramică).

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

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.*

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Spațiile verzi și cele amenajate vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. 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

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejurimilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă de 2.00m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona M1c pentru parcela destinată exclusiv serviciilor (comert și depozitare)

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.05mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2
- H max cornișă = 10.00 m
- H max coama = 15.00m



REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1-9, T1-10

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 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 – INALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei să nu depășească distanța dintre aliniamente



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- **T1 - 9** – nr. cadastral 50142- drum de utilitate privata, deschis circulatiei publicului, este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. In cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

- **T1 - 10** – drum de utilitate privata, deschis circulatiei publicului, este administrat de persoanele fizice ce il au in proprietate. In cazul donării acestuia către Municipiul Caracal, aceasta se va face numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale cu beton asfaltic/beton ciment.

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

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejurările transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejurările la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejurările opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejurărilor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejurărilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejurării.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona T1-9, T1-10

- POT maxim = 20%;
- CUT maxim = 0.5

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;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- anexe gospodaresti în suprafață de max.100 mp/unitate locativă, clădiri de mici dimensiuni destinate pentru gararea a 1-2 mașini, depozitare casnica (magazii, soproane), bucatarii de vara, adapostul animalelor de paza si companie (numarul maxim de animale de paza si companie permis in zona de locuit se aproba prin hotarare de catre consiliul local) , agrement: umbrare, pergole, chioscuri (filigorii), sere de agrement, piscine si alte asemenea, de regula parter, realizate pe o parcelă, independent de clădirea principală.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice; - depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor 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;
- statii 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 si colectarea acestora.
- anexe gospodărești altele decat cele de la art.2
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)
- front minim pentru locuinte izolate - 12.00 m;
- suprafata minima pentru locuinte izolate – 300.00 mp.
- Raport intre inaltimea si adancimea parcelei cel putin egal maxim 1/5

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

-Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament. Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament. Banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor; o eventuală extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai în cazul justificării soluției propuse în cadrul unui PUD cu studii de volumetrie în relație cu vecinătățile.

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

-Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară; Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție: cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară. În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri. Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi: față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în 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 m (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor. Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv igheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă. Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. Retragerie minimale înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

-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 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.

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

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu înălțimea 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 jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

- 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 clădiri, prin intermediul unei străzi private.

- acces carosabil la drumurile publice de minim 3.50 m (minim 3.80 m în cazul funcțiunilor pentru care legislația în vigoare stabilește necesitatea asigurării mijloacelor de stingere a incendiului în incintă) în mod direct, prin servitute de trecere (pentru grupuri de mai puțin de 4 locuințe individuale) sau străzi private (drumuri în proprietate) – caz în care intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice prin documentație de urbanism.



Condiții generale privind asigurarea circulațiilor și 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;*

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 parcelă.

- 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: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp - **câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp**

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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă 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

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 in 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.*

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 - ÎMPREJMUIREA

-dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

-catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

-se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

-porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

- 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 caterase pentru restaurante, cafenele etc.

- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limitelaterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiiri

- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente(cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul 2.7.3. Împrejmuiiri

Indicatori urbanistici, subzona Li3-2

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m



REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona M1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor. (Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ)

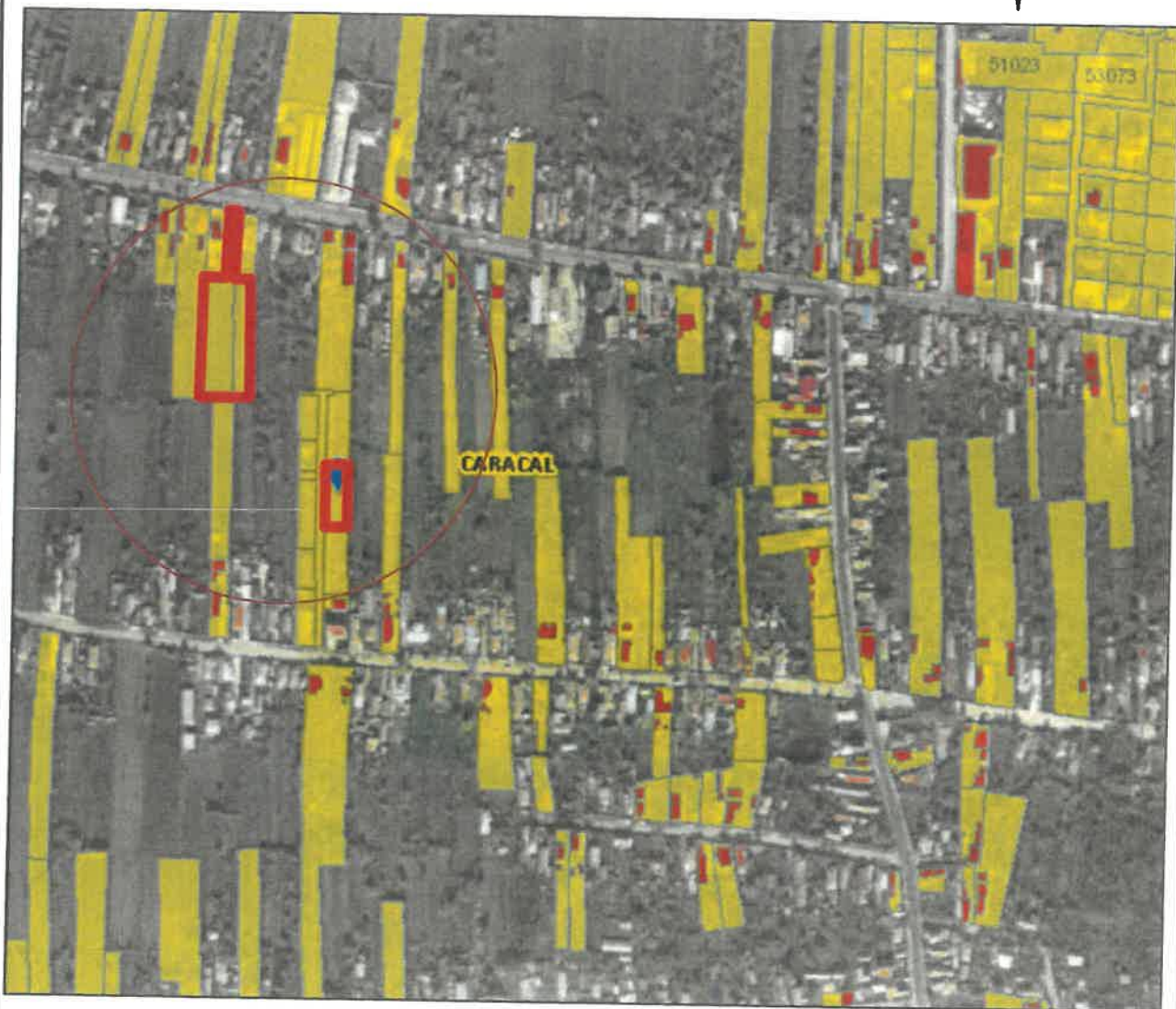
- În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumptiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ;
- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei M1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1: subzona transporturilor rutiere. (Imobile din zona de studiu, altele decât cele ce au generat PUZ)

- În urma ședinței de Comisie tehnică de amenajare a teritoriului din data de 06.12.2023, având procesul verbal nr.77797/06.12.2023, membrii comisiei tehnice au propus, în unanimitate, eliminarea drumului prezumptiv atât din zona de studiu cât și de pe parcelele ce au generat PUZ;
- Se pastreaza reglementarile aferente subzonei T1 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Intocmit,
Arh.urb. Angela Busca





Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
 Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471
 E-mail: angelabusca.arh@gmail.com.

BENEFICIAR:
 MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
 MEDINTU IONICA CATALINA
 CENTEA IONEL DANIEL

PR. NR.
 3

OBIECTIV:
 PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STR. CRAIOVEI NR 175 SI 177 PENTRU
 CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXEI GOSPODAREASC
 PE STR. DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUDD. OLT

FAZA:
 PUZ

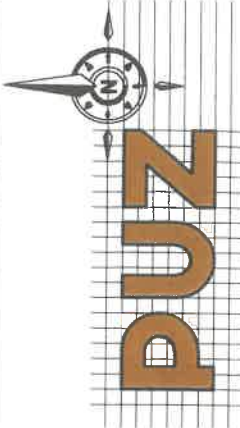
ȘEF PROIECT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	

DENUMIRE PLANȘĂ:

ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

SCARA :
 1:5000

DATA:
 2024
 PL. NR.
 UO



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ORAȘ CARACAL
STR. CRAIOVEI NR. 175, 177
STR. DECEBAL NR. 148D,
JUDEȚUL OLT**

LEGENDĂ

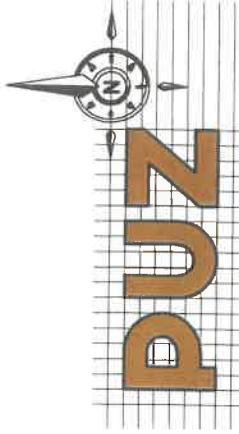
- LIMITA ZONEI DE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE PRIVATA DL. CENTEA IONEL DANIEL
SUPRAFATA TEREN = 857,00MP
- LIMITA ZONEI DE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE PRIVATA DL. MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
SI A MEDINTU IONICA CATALINA
SUPRAFATA TEREN = 1906,00MP
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI TERENELOR INZESTRIATE
- ADMINISTRATIV TERENURILE
- SUPRAFETE TERENURILE NECESARE EXPROPRIERII IN CEEA
LARGIRII PROFILULUI STRAZII



Slatina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
Tel: 0765.757.557 CUJ: 39831471
E-mail: angelabusca.arh@gmail.com.

ȘEF PROIECT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	PR. NR.	3
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	FAZA:	PUZ
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ	BENEFICIAR:	MEDINTU CONSTANTIN TEODOR CENTEA IONEL DANIEL
BENEFICIAR:		OBIECTIV:	PARCELARE A IMOBILILOR SITUATE PE STR. CRAIOVEI NR 175 SI 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECIUM SI REALIZAREA LOCUNTEI SI ANEXEI GOSPODARESCAPE STR. DECEBAL NR. 148D IN MUN. CARACAL, JUDEȚUL OLT
DENUMIRE PLANSĂ:		SCARA :	1:1000
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR		DATA:	2019
		PL. NR.	U3

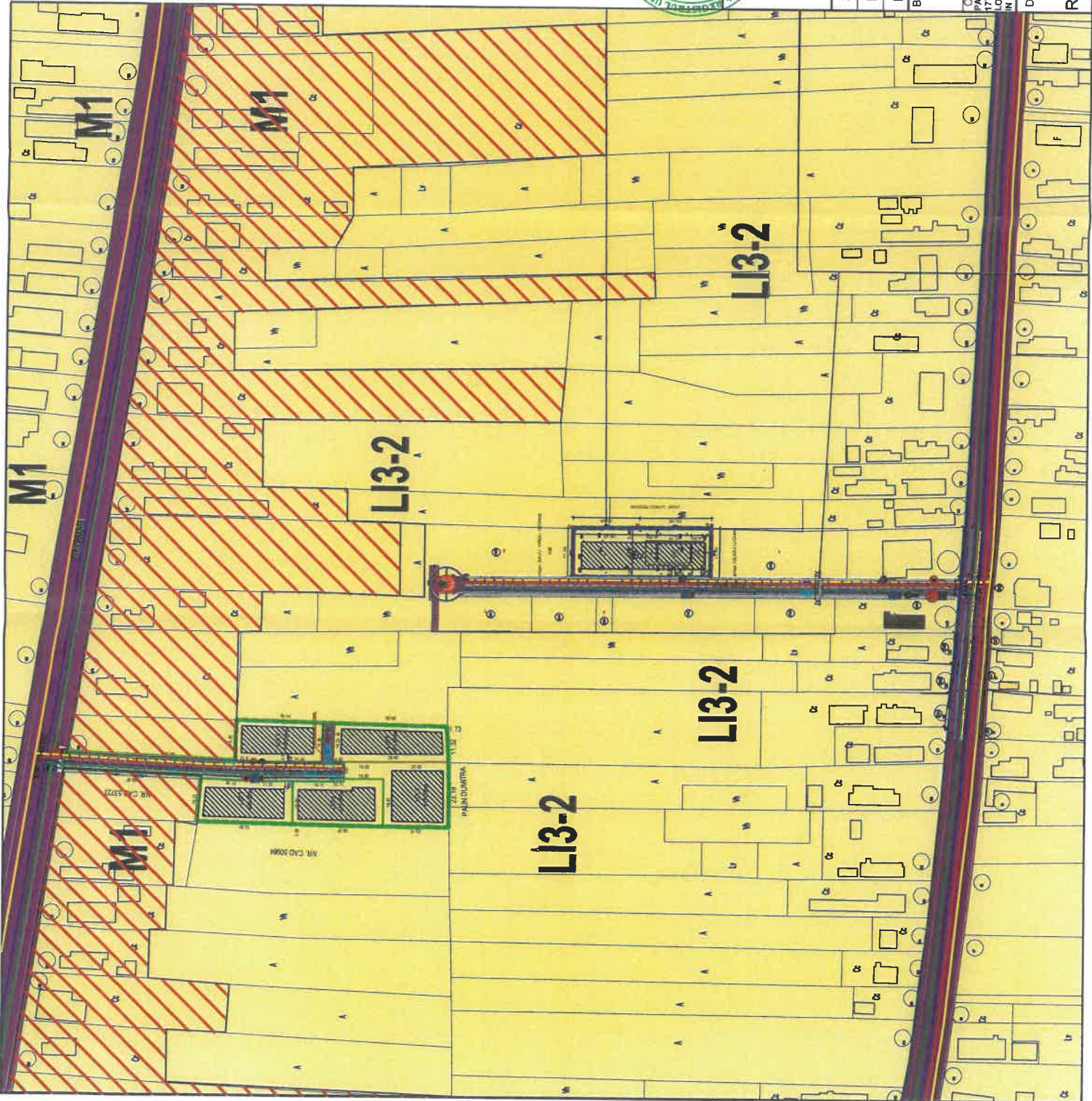




**PLAN URBANISTIC ZONAL
ORAȘ CARACAL**
STR. CRAIOVEI NR. 175, 177
STR. DECEBAL NR. 148D,
JUDEȚUL OLT

LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI CE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE PRIVATA DL. CENTEA IONEL DANIEL
SUPRAFATA TEREN = 857.00MP
- LIMITA ZONEI CE A GENERAT PUZ
- PROPRIETATE PRIVATA DL. MEDINTU CONSTANTIN TEDDOR
SIDNA. MEDINTU IONICA CATALINA
SUPRAFATA TEREN = 1506.00MP
- CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE EXISTENTE
- ZONE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA CU PARTER DOTARI COMERCIALE,
PRESTARI SERVICII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILA/PIETONALA PROPUISA
- EDIFICABIL PROPUS
- RETEA DE ALIMENTAȚII ENERGETICE/TELECOMUNICATII
- RETEA DE ALIMENTAȚII AEREA/EXISTENȚA/PROPUISA
- RETEA DE CANALIZARE EXISTENȚA/PROPUISA
- RETEA DE ALIMENTAȚIE CU GAZE NATURALE/EXISTENȚA/PROPUISA



Satina, bd. N. Titulescu, nr. 7, jud. Olt
Tel: 0765.757.557 CUI: 39831471
E-mail: angetabusca.arh@gmail.com.

ȘEF PROIECT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ
PROIECTAT	carh.urb. ANGELA BUȘCĂ
BENEFICIAR:	MEDINTU CONSTANTIN TEDDOR MEDINTU IONICA CATALINA CENTEA IONEL DANIEL
PR. NR.	3
FAZA:	PUZ
<small>OBIECTIV: PARCELARE A IMOBILILOR SITUATE PE STR. CRAIOVEI NR.175 SI 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PREZENTATE CA LOCUINTE SI ANEXEI GOSPODAREASCAP E STR. DECEBAL NR. 148D IN MUN. CARACAL, JUDEȚ OLT</small>	
DENUMIRE PLANȘĂ:	SCARA : 1:1000
REGLEMENTARI	PL. NR. U4
RETELE TEHNICO-EDILITARE	

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

BENEFICIAR: **MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**



PROIECT NR.: **3/2019**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se vor extinde retelele

-se vor extinde retele (electric, gaze, apa si canal) catre locuintele propuse.

Costuri private: 250.000 lei

Timp finalizat: 2025

2. Se vor executa drumurile

-se vor reamenaja circulatiile, carosabile si pietonale, parcarea si accesul catre locuintele propuse.

Costuri private: 120.000 lei

Timp finalizat: 2026

3. Pe terenurile situate pe str. Craiovei si str. Decabal sa doreste amplasarea unor constructii cu functiunea de locuinte individuale

Aceaste lucrari se vor executa pe baza unui proiect aprobat.

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat.

Costuri private: 1.200.000 lei

Timp finalizat: 2027

4. Se vor reamenaja spatiile verzi

-se vor reamenaja spatiile verzi deja existente si se vor crea altele noi conform proiectului.

Costuri private: 60.000 lei

Timp finalizat: 2028





SCURTA PREZENTARE A INVESTIEI

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Elena Doamna (est), str. Decebal (sud), și str. DE (vest) in suprafata totala de **210155 mp**.

Conform extras CF nr. 51713, imobilul din str. Decebal nr. 148D, in suprafata de 857 mp, este liber de sarcini, liber de constructii si este proprietatea domnului Centea Ionel Daniel, aflandu-se in zona Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul: (nr. Cad. 51713 – str. Decebal)

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – cale acces cu numar cadastral 50142 - (coța de 1/7 din cale de acces in coproprietate)

Conform extras CF nr. 53722 si CF nr. 55542, imobilele din strada Craiovei nr. 177 si 175, terenurile in suprafata de 2271 mp respective 1058 mp sunt libere de sarcini, libere de constructii, fiind proprietate sotilor Medintu, aflandu-se in zona M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul (nr. Cad 53722 SI NR. 55542 – str. Craiovei)

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984

Toate cele trei terenuri sunt afectate de interdictia temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv. Terenurile cu numar cadastral 51713; nr. 53722; nr. 55542 sunt afectate de un traseu prezumtiv al drumului de acces in interiorul cvartalului delimitat de strazile Craiovei si Lalelelor. Conform RLU – regulamentul local de urbanism, strada propusa a se realiza (drumul de acces in interiorul cvartalului) va fi de categoria IV1.

Pentru terenurile din str. Craiovei nr. 175, 177 (numar cadastral 55542 si 53722) proprietatea sotilor Medintu se propune parcelarea in 5 loturi cu suprafete cuprinse intre 448.00 mp si 615.00mp pentru construirea a 5 locuinte individuale cu un regim de inaltime P+1E si suprafata construita de maxim 200.00 mp. Loturile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

- Lot 1 – 498.00 mp
- Lot 2 – 512.00mp
- Lot 3 – 615.00mp
- Lot 4 – 551.00 mp
- Lot 5 – 448.00 mp



Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 7.00m.

Pentru terenul din str. Decebal nr. 148D (numar cadastral 51713), proprietatea dl-ului Centea, se propune construirea unei locuinte parter si a unei anexe gospodaresti.

Se propun urmatoarele zone functionale:

Li3c – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Funcțiune – locuinte individuale

T1-9 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li3c este:

- Steren = 857.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : P+2=0.9 mp ADC/mp teren.
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona Li3c (str. Decebal nr. 148D) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de cealalta limita – minim 3.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m



Bilant teritorial propus pentru zona T1-9 este:

- Steren = 1530.00 mp

M1c- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR

Funcțiune – locuinte individuale

Bilant teritorial propus pentru zona M1c este:

- Steren = 2683.00 mp
- POT max propus: 35.00%
- CUT max propus : P+2=1.05 mp ADC/mp teren.
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax comisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona M1c (str. Craiovei nr .175, 177) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de o limita laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de cealalta limita laterela – minim 3.00 m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m

Pentru anexele parter cu Hmax streasina /cornisa de max 3.00m care nu produc dezagregamente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1.00 m de limitele laterale si posterioare.

Bilant teritorial propus pentru zona T1-10 este:

- Steren = 646.00 mp

Intocmit,

Arh. Urb. Angela Busca

