



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. 65/29.04.2025

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru "LOTIZARE ÎN ȘASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR. 72 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE", în municipiul Caracal, str. General Magheru nr. 72, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 34456 din 04.03.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 34468/04.03.2025 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 60115/16.11.2021;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor 56870/27.09.2022;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 52417/25.04.2025;
 - Avizul arhitectului sef nr. 4/18.11.2024;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** 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, pentru “LOTIZARE ÎN ȘASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR. 72 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, în municipiul Caracal, str. General Magheru nr. 72, județul Olt”, beneficiar Dumitru Adriana, 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, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 2. Recepția la terminarea lucrărilor a clădirilor, realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul reglementărilor prezentei documentații de urbanism, nu se poate efectua fără ca acestea să fie racordate la utilitățile publice.

ART. 3. Doamna Dumitru Adriana, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “LOTIZARE ÎN ȘASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR. 72 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, în municipiul Caracal, str. General Magheru nr. 72, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, vor 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. 4. 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. 5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCP – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, doamna Dumitru Adriana.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

BLAGA LEONARD IONUȚ

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

ANEXĂ
CA #CL NR. 65/29.04.2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL –
LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN
STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**
MUN. CARACAL, STR. GENERAL MAGHERU NR.72, MUN. CARACAL, JUD OLT



FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

SPECIALITATEA:

Urbanism

S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.

BD. NICOLAE TITULESCU, NR 7 , TEL 0765757557

SLATINA, JUD. OLT

NR. CRT 57

PROIECT NR. 57

**INVESTIȚIE: P.U.Z – LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN
STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE INDIVIDUALE**

BENEFICIAR : DUMITRU ADRIANA

Data
2024



**LISTA
ȘI
SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

S.C. ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
BD. NICOLAE TITULESCU, NR. 7 , TEL 0765757557
SLATINA, JUD. OLT

● URBANISM

arhitect urbanist BUȘCĂ ANGELA CRISTINA



SCURTA PREZENTARE A INVESTIEI



Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului **DUMITRU ADRIANA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, pe strada General Magheru, nr.72, mun. Caracal, jud Olt**, si analizeaza o zona cuprinsa intre str. Aprodul Purice (in partea de nord), str. General Magheru(la est), str. Tirlul Nou(la sud) si str. Armoniei(la vest) in suprafata totala de 77911.87 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **3232.00 mp**, situat în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. General Magheru**. Si este proprieteta doamnei Dumitru Adriana conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58116.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop privata
- sud – prop privata.
- est – nr.cad. 58115, nr. cad. 57911, str. General Magheru
- vest – nr.cad. 54932

Terenul are categoria de folosinta arabil si este liber de sarcini.

Se doreste parcelarea in minim 3 loturi, maxim 7 loturi pentru realizare investitie cale de acces si locuinte individuale.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic Li2-5 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat, in zona drumului de acces propus, de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a

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



PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTIILOR PROPUSE



DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRUII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.**

BENEFICIAR : **DUMITRU ADRIANA**

PROIECT NR.: **57/2021**

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 retele tehnico-edilitare

-se vor extinde retele pe strada propusa T1-2, si in interior parcelelor nou create.

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia.

Costuri private: 100.000 lei

Timp finalizat: 2025

1. Se vor executa drumurile

-se vor amenaja circulatiile, carosabile si pietonale, parcare si drumul de servitute catre cele patru locuinte individuale. Drumul propus, T1-2, va ramane in proprietate private.

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

Costuri private: 200.000 lei

Timp finalizat: 2026

2. Pe terenul situat pe General Magheru se doreste amplasarea a 4 locuinte individuale.

Aceste lucrari se vor executa pe baza unui proiect aprobat.

La receptia locuintelor individuale izolate acestea vor fi racordate la utilitati, iar durmul va fi amenajat.

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

Costuri private: 1.000.000 lei

Timp finalizat: 2026

3. Se vor reamenaja spatiile verzi.

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

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia.

Costuri private: 100.000 lei

Timp finalizat: 2028

Intocmit.

Arh. Urb. Angela Busca



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRURII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.

- BENEFICIAR : DUMITRU ADRIANA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 57
- DATA ELABORĂRII : 2021

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului DUMITRU ADRIANA, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ – LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRURII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, pe strada General Magheru, nr.72, mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona cuprinsa intre str. Aprodul Purice(in partea de nord), str. General Magheru(la est), str. Tirgul Nou(la sud) si str. Armoniei(la vest) in suprafata totala de 77911.87 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **3232.00 mp**, situat în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. General Magheru**. Si este proprieteta doamnei Dumitru Adriana conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 58116.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop privata
- sud – prop privata.
- est – nr.cad. 58115, nr. cad. 57911, str. General Magheru
- vest – nr.cad. 54932

Terenul are categoria de folosinta arabil si este liber de sarcini.

Se doreste parcelarea in minim 3 loturi, maxim 7 loturi pentru realizare investitie cale de acces si locuinte individuale.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic Li2-5 – SUBZONA LOCUINTE



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE



INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLUR PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat, in zona drumului de acces propus, de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a

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

In zona exista o statie de distributie a carburantilor la autovehicule la o distanta de 20 m de amplasamentul studiat.

In zona nu exista sisteme de alimentare cu gaze petroliere sau linii electrice aeriene.

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

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Investitia propusa nu se afla in zona de monumente.

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 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 de destinație a funcțiunii existente din UTR M1 - **SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR** in UTR Li2-5 – **SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**
- 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

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

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

Legea nr.24/2007 a 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



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, 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 parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. General Magheru nr. 72

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este 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 vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, 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 face parte terenul studiat are acces la strazi de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada General Magheru, cu acces direct 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 16,00m);

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 și servicii.



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.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

Se propune lotizare terenului studiat în 5 parcele, parcele ce vor avea următoarele suprafețe:

- ✓ Lot 1 = 598.00 mp
- ✓ Lot 2 = 598.00 mp
- ✓ Lot 3 = 600.00 mp
- ✓ Lot 4 = 553.00 mp
- ✓ Lot 5 = 883.00 mp (cale de acces - T12 cu zona de întoarcere în capăt)

Inițial a fost propusă lotizarea în 6 loturi, așa cum este și scopul înscris în CU Nr.137 din 06.07.2021, dar în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Mun. Caracal din data de 16.12.2021 s-a solicitat regândirea parcelării, motivația fiind creșterea calității vieții în zona propusă, prin mărirea suprafețelor parcelelor destinate locuirii și amenajarea unei zone de întoarcere pentru drumul propus. Astfel, au fost realizate doar 5 parcele, cu suprafețe mult mai generoase, cea mai mică parcelă destinată locuirii având suprafața de 533 mp.

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 stada General Magheru.

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:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția –locuințe individuale izolate.



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



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

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

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

Conform **studiului de circulație**, drumul propus se poate realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel va avea categoria de drum III.1.

Execuția acceselor/parcarilor conf. planșei Ci.2, se pot realiza pentru parcare și întoarcerea beneficiarilor loturilor cât și pentru accesul vizitatorilor.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții deplin de siguranță și confort atât în interiorul incintei, cât și pe traseul străzii General Magheru, se recomandă realizarea unei semnalizări orizontale și verticale conform planului de semnalizare propus Ci.2.

Drumul propus va rămâne în domeniul privat al beneficiarilor.

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportuna.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces propus și va fi în sarcina beneficiarului. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru locuințe individuale unifamiliale dar nu este acoperitoare pentru locuințe cu mai multe apartamente.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces propus și va fi în sarcina beneficiarului. Dimensionarea tevelor efective se vor realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximă, presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru investițiile propuse.

Alimentarea cu apă: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces propus și va fi în sarcina beneficiarului. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse.

Canalizarea: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces propus și va fi în sarcina beneficiarului. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

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

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.2 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

3.3. 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Strada General Magheru, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 16.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1m spatiu verde, 1.5 m banda pentru ciclisti si 2.00m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcela cu nr . cad. 58116 se propune amenajera unei circulatii carosabile cu un profil de 7m care contine 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 1.00 m pietonal pe un sens, T1 – 2, direct din strada General Magheru ce are categoria III.6.b. La capatul drumului vicinal de folosinta locala, care asigura accesul catre parcelele ce au generat documentatia de urbanism, este prevazut un loc de intoarcere.

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, din strada General Magheru prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesese:

-Parcela este constructibilă 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.

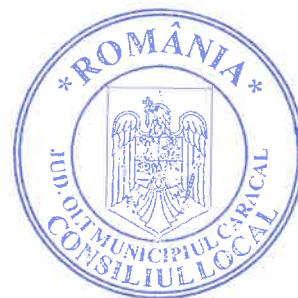
Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Li2-5 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – locuinte individuale izolate



T1-2 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li2-5 este:

- Steren = 2349.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona T1-2 este:

- Steren = 883.00 mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – CONCEPT PROPUS/REGLEMENTARI pentru zona Li2-5 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 1.00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un branșament 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.

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

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 respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deșeurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Caracal, fiind terenuri proprietate privată.

Suprafața totală a terenului studiat este de 3232.00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației, și totodată de a crea un nou nucleu rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora și modernizarea circulației.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcții ce vor reprezenta locuințele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR în regimul economic Li2-5 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE pentru lotizarea în maxim 7 parcele pentru realizare investiție LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru

a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zonă.

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

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

Intocmit,
Arh.urb. Angela Busca



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA
GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRURII DE LOCUINTE INDIVIDUALE**



DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII :**
**PUZ - LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STRADA GENERAL
MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRURII DE LOCUINTE INDIVIDUALE.**

- **BENEFICIAR :** DUMITRU ADRIANA

- **PROIECTANTUL GENERAL :** S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.

- **NR. PROIECT :** 57

- **DATA ELABORARII :** 2021

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1)**Regulamentul Local de Urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2)**Regulamentul Local de Urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3)**Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1)La baza elaborării prezentului **Regulamentul Local de Urbanism** stau, în principal:

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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



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

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

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

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

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

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

Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, 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 apărarea împotriva incendiilor

Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;

3.DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

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



Imobilul reglementat este situat în intravilanul mun. Caracal, strada General Magheru, nr.72, având nr. cad 58116 în suprafața totală de **3232.00 mp**, fiind proprietatea doamnei Dumitru Adriana.

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, imobilul este situat în următoarea zonă funcțională:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, conform Planșei U2 – Reglementări Urbanistice, este în suprafața totală de 77911.87 mp.

Se propune reglementarea terenului ce a generat PUZ - număr cadastral 58116, a subzonei Li3, cu excepția celorlalte imobile situate în M1 ale căror prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al municipiului Caracal.

Se propun următoarele zone funcționale:

A. Pentru terenul ce a generat PUZ

1. **Li2-5 SUBZONA SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE – locuințe individuale izolate.**

Se mențin utilizările funcționale ale subzonei Li2;

2. **T1-2 SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

B. Pentru zona de studiu

3. **Li3-2 parcelele situate în zona de studiu, cu excepțiile menționate la aliniatele precedente, subzone derivate din Li3 cu excepția adăugării la utilizări admise a " anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafața de maxim 100 mp/unitate locativă.**

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

4. **M1- parcelele situate în zona de studiu, se mențin utilizările stabilite prin PUG**
5. **T1 - parcelele situate în zona de studiu, se mențin utilizările stabilite prin PUG**

REGLEMENTĂRI, conform PUZ, pentru zona Li2-5 SUBZONA SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire 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;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997

- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

- adaposturi pentru maxim 5 animale de casă

- sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei)

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate

- se admite mansardarea clădirilor 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 admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- 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 decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcelarului)

- front minim pentru locuințe izolate - 12.00 m;

- suprafața minimă pentru locuințe izolate – 500.00 mp.

- Raport între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin egal maxim 1/5



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- retragerea minima admisa este de 3.00 si cea maxima de 10,0 m de la aliniamentul reglementat prin PUZ. Banda de constructibilitate este data de distant fata de aliniament si limita posterioara.

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

-se poate construe in regim izolat, astfel:

Pentru constructii izolate pe parcela: retragerile fata de limitele laterale si posterioare vor fi de minim 1 m (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) in cazul zidurilor fara ferestre cu vedere, si 2.00 metri in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministerului sanatatii nr.119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare. Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distant intre proiectia acoperisului (inclusive jgeaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel putin 1.00 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada, implicit si prevederile "Art. 3 – (1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

(2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insoire, care sa confirme respectarea prevederilor alin (1)". (3) In cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la insoire a incaperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

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

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care niciuna dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

În zona funcțională Li2-5 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va face prin T1-2, direct din strada General Magheru ce are categoria III.6B. Accesul se va face printr-un drum vicinal de folosinta locala, care asigura accesul la parcelele care au generat documentatia de urbanism, la capatul caruia are prevazut un loc de intoarcere.

Drumul propus va avea o latime pentru circulatii auto de 6,00 m, cu o banda pe sens de 3,00 m, si trotuar de 1 m pe partea de nord (partea cu loturile).

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

- 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.

- Fiecare lot va avea cate un loc de parcare si intoarcere care va fi rupt din terenul proprietate si nu din terenul aferent drumului.



ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2E); 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

- regimul de înălțime cuprinde subsoluri, demisoluri, mansard, cu condiția respectării H max coama/streasina. Nu se admite depășirea înălțimii maxime reglementate pe fațada orientată spre strada.

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 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

- Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extindere/prelungire/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuielile beneficiarului /investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii –

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

- 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.

2,20.

- Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componenta imprejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE ATERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-5

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

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona T1-2

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 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

-T1-2 –drum vicinal de folosinta locala, ce ramane in proprietate privata, care asigura accesul la parcelele care au generat documentatia de urbanism, la capatul careia are prevazut un loc de intoarcere. T1-2 are categoria III.6B cu o latime pentru circulatiile auto de 6,00m, cu o banda pe sens de 3,00 m si un trotuar de 1 m pe partea de nord (partea cu loturile).

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

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

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



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 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

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

Extinderile de rețele, lucrările de marire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt gravate de servitute publică și se realizează prin grija și cheltuielile beneficiarului/investitorului. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

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 - ÎMPREJMUIREA

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

- Împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;

- Împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;

- Împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;

- Porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parceleisau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Ti-2

- 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.

Se pastreaza reglementarea din Li3: pana la realizarea unei documentatii de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.

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;
- depozitări 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 evăcuarea si colectarea acestora.
- 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 între înălțimea și adâncimea parcelei cel puțin 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 imita 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 limită 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 jgheaburi) 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 egală 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 fațadele 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, distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită 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 parcela.

- 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**

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- 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 proasta factura, fals artistice care creează o imagine inadecvata locului.
- sunt interzise mansardele false.
- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- 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 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 mărirea 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 și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii –
- Terenu liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere

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 și posterioare se vor amplasa de regula împrejuriri opace cu înălțimea maximă 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.

- 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 limite laterale si posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

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



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

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

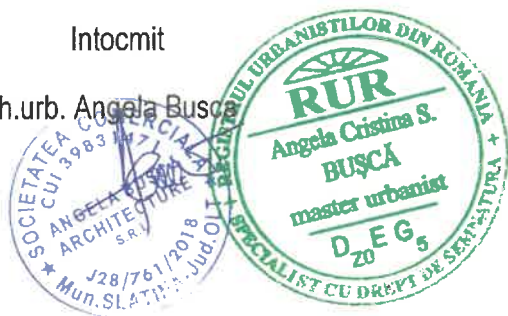
Se pastreaza reglementarile din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

T1- SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

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

Intocmit

Arh.urb. Angela Busca



PUZ - LOTIZARE IN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STR. GENERAL MAGHERU NR.72 IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Str. General Magheru, nr.72, mun. Carei, jud. Cl.

BENEFICIAR: DUMITRU ADRIANA

0. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

ÎNCADRAREA ÎN PUG



ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



Expert tehnic Verificator tehnic	absent	VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	DATA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	Referat nr.
			S.C. ANGELA BUȘCA ARCHITECTURE SRL CUI 39831471			DUMITRU ADRIANA str. Ing. N. Stănescu, nr. 19, Sector 2, Mun. București	57 / 2020
SPECIFICATE	SEMNATURA	DATE	NUME	DATA	DATA	NUME	DATA
REF. PROIECT	ANGELA BUȘCA	1.2020	ANGELA BUȘCA			PUZ - LOTIZARE ÎN SASE LOTURI A TERENULUI DIN STR. GENERAL MAGHERU NR.72 ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE	PUZ
PROIECTANT	ANGELA BUȘCA		ANGELA BUȘCA			str. General Magheru, nr. 72, mun. Carei, jud. Cl.	
DESEINAT	ANGELA BUȘCA	2021	ANGELA BUȘCA			ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	



LIMITE

	Limite teren studiat
	Limite teren casa a general PLZ
	Limite parcela

CIRCULATI

	Circulație canalizată
	Circulație pietonală / accidentată canalizată
	Spatiu verde
	Piste ciclist

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ CONFORM PLANULUI GENERAL AL CARACULUI

- Locuințe - L10-2 locuințe individuale cu cotele înalt, cu maxim P22 învelită, în zona de recreare, conform PUG în plan
- M1 - Soluțione mixte destinate locuințelor individuale și caselor mici și servicii
- Terenuri agricole - terenuri agricole
- Comerț și servicii - terenuri comerciale și servicii

ZONIFICARE PROPUSĂ

- L24 - Locuințe individuale cu cotele înalt, cu maxim P22 învelită, în amănunțit, proporțional rezidențial
- Edificabil propus
- Alte propuneri
- Interdicte temporare de construcție

REȚELE TEHNICO - EDILITARE EXISTENTE PE STR. GENERAL MAGERU

- Rețea de alimentare cu energie electrică existentă tip LEA 38 kV/ta
- Rețea de alimentare cu apă existentă la teava polipropilenă Dn 90
- Rețea de canalizare existentă tub beton Dn 1200
- Rețea gaze naturale existentă la teava PEHD Dn 110

REȚELE TEHNICO - EDILITARE PROPUSE PE DRUMUL DE ACCES

- Rețea de alimentare cu energie electrică propusă LES pe Cablu CYFF
- Rețea de alimentare cu apă propusă subteran pe teava PEHD Dn 70
- Rețea de canalizare propusă subteran pe teava PVC Kg Dn 250
- Rețea gaze naturale propusă subteran pe teava PEHD Dn 60

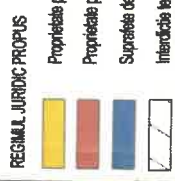
REȚELE TEHNICO - EDILITARE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE PROPUSE

- Branșament loturi energie electrică pr. L.E.S. alimentare cu energie cablu CYFF.
- Racord loturi alimentare cu apă subteran pr. teava polipropilenă Dn 50.
- Racord loturi canalizare subteran, pr. teava PVC Dn 160
- Racord loturi gaze naturale subteran pr. teava metalică 1"



Expert tehnic	Verificator tehnic	Nume	Semnatura	Ceștia	Referință / Permis / Licență
		S.C. ARELA ANGEL ARCHITECTURE S.R.L.			DIMITRU ADRIANA
Proiectant					nr. 14, din data de 18.02.2024
Verificator tehnic					PC - Licență de activitate profesională în domeniul arhitecturii
					nr. 1009, din data de 18.02.2024
					PC - Licență de activitate profesională în domeniul arhitecturii
					nr. 1009, din data de 18.02.2024
					PC - Licență de activitate profesională în domeniul arhitecturii
					nr. 1009, din data de 18.02.2024
					PC - Licență de activitate profesională în domeniul arhitecturii
					nr. 1009, din data de 18.02.2024

PLAZ - LOTIZARE IN SAISE LOTIZAREA TERENULUI DIN STR. GENERAL MAGERIU NR.77 IN VEZEGEA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 Str. General Magheru, nr.77, com. Cernica, Jud. Cl
 BENEFICIAR DUMITRU ADRIANA
 S REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR



Tipul planului	VERIFICATOR ASPECT	NUME	PERMANENT	CEPENT	REFERINTE / EXPEDIENTIAR / DATA	Scara	1:500
Verificator	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA	07/2009	
VERIFICATOR ASPECT	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA		
VERIFICATOR ASPECT	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA		
VERIFICATOR ASPECT	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA	ING. GEODEZIE SI TOPOGRAFIE	ING. ARHITECTURA		