



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. 66/29.04.2025

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru "Locuințe individuale", pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și nr. 61B din municipiul Caracal, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 34936 din 05.03.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 34973/05.03.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradală;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 75360/24.11.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 36785/17.06.2024;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 52450/25.04.2025;
 - Avizul arhitectului sef nr. 5/02.12.2024;
 - 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 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 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 “Locuințe individuale”, pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, beneficiari Tudor Gheorghiu și Andronache Ion, 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 în vederea îndreptării unor erori materiale.

ART. 2. Tudor Gheorghiu și Andronache Ion, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Locuințe individuale”, pe strada Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, Tudor Gheorghiu și Andronache Ion.



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

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt



PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza D.T.A.C. si detaliile de executie in baza unui CU. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei P.U.Z. aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintei de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Etapizare investitiei propuse prin P.U.Z.

- a. După aprobarea în Consiliul Local al orașului Caracal a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – "**LOCUINTE INDIVIDUALE**" si racordare la rețele tehnico-edilitare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. **Construcții noi:**

- construcție pentru **LOCUINTE INDIVIDUALE**,
- împrejmuire teren, daca va fi cazul
- platforme carosabile si parcaje, daca va fi cazul
- construcții tehnico-edilitare
- amenajare spatiu verde si amplasare mobilier urban, amplasare iluminare, daca va fi cazul

II. Modernizare si racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile – la nivelul trotuarului (daca va fi cazul)

III. Alee pietonala, daca va fi cazul

IV. Racorduri la rețele tehnico-edilitare si rețele de incintă.

b. Obținere Autorizație de Construcție **LOCUINTA INDIVIDUALA (PENTRU FIECARE PARCELA IN PARTE)**

c. Începere lucrări conform Autorizație de Construcție.

d. Încheiere lucrări conform Autorizație de Construcție.



e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciara

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fondurile beneficiarului.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar
arh. stag. Tatiana Andrei



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- BENEFICIAR : Andronache Ion si Tudor Gheorghita
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 380
- DATA ELABORARII : 2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarilor Andronache Ion si Tudor Gheorghita, în vederea realizării unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE** si analizeaza o zona în suprafata totala de 44.017,00 mp.

Terenurile (doua) care au generat PUZ-ul au o suprafata insumata de 2.000,00 mp situate în partea de sud-vest a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Neagoe Basarab si sunt proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57843 si 57842/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Drum acces - Str. Neagoe Basarab
- La SUD – Proprietate privata, CF 56982;
- La VEST – Proprietate privata (necadastrata)
- La EST - Proprietate privata (necadastrata)

Terenurile, în suprafață totală de 2.000,00 mp sunt proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 111 din 16.06.2020 si au categoria de folosinta arabil. Ambele terenuri se afla în zona Li 2 si au o deschidere la strada mai mica de 12m. Astfel, se doreste stabilirea criteriilor de constructibilitate si anume limitele viitoarelor constructii pe aceste parcele. Pe aceste terenuri se doreste sa se construiasca doua locuinte individuale (una pentru fiecare teren). Terenurile C.F. nr. 57842 si C.F. nr. 57843 provin din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

Terenurile studiate se afla în zona functionala
Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenurile studiate fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se pune crearea

unei zone denumita Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Regimul economic va fi pastrat conform subzonei Li 2 al PUG si RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificari ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investitii si anume locuinte, conform zonei si conform legii in vigoare.



Pentru zona de studiu - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea tesutului urban din zona, care este caracterizat prin functiunea de locuire individuala, astfel investitia propusa se integreaza si este oportuna si totodata activeaza un teren in prezent arabil care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si propune solutionarea acesteia.

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de construibilitate a funcțiunii existente din UTR Li 2 - **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** in regim economic propus **LI2-10 – 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.
- Pentru zona de studiu - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

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 B132-98 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului 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 modificarile 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

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-vest 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 oraşului este apropierea de localităţile importante din zonă municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a judeţului Olt, la 40 km de Slătina, 40 km de Corabia şi la 37 km de Balş. Faţă de cel mai important oraş din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.



2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafeţelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice şi datorită extinderii zonelor rezidenţiale, devine necesar rezolvarea acestor terenuri arabile din tesutul urban construit.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafaţa care face obiectul lucrării de faţă este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, judeţul Olt, pe Neagoe Basarab, nr. 61A, 61B, nr. cad. 57843, 57842, cu o suprafaţa însumată de 2.000,00 mp.

Zona studiată este în relaţie de vecinătate cu zona centrală fiind poziţionată în partea de sud-vest.

Suprafaţa care face obiectul studiului relaţionează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilităţii, al cooperării în domeniul edilitar şi al serviciilor cu Instituţiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind uşor de obţinut prin dezvoltarea acestor oportunităţi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Oraşul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Române, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda şi 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, şi un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C şi (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiaţia solară- directă şi difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafaţă de un cm² asigură condiţii optime activităţilor agricole şi prin maximul prezent în maximul de vegetaţie din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-şi pune amprenta asupra climei este circulaţia atmosferică.

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

Iarna sensul circulaţiei atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul siberian sub forma cunoscutului Crivăţ.

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

Circulaţia atmosferică, dar mai ales poziţia geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitaţii 400 - 500 mm anual, precipitaţii care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoşi chiar şi trei luni consecutive fără precipitaţii.

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

Şi cu toate acestea, condiţiile climatice din zona Caracal, au fost şi sunt favorabile habitatului şi în general activităţilor umane.

b) zonele cu risc seismic.

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

În judeţul Olt au fost localizate şi cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris judeţului 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. (şapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULATIA

Zona din care face parte terenul studiat are acces la strazi de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Neagoe Basarab cu acces direct la terenurile ce a generat P.U.Z.
- In imediata vecinatate, delimita insula construita urmatoarele strazi: Ioan Voda cel Cumplit, Haralamb C. Lecca si Tudor Vladimirescu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcelele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafețele de teren studiate (care au generat PUZ) 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 individuala.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, 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.

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată sunt la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. 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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul 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 dezbatere publică.

În cazul de față inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelelor care vor determina P.U.Z. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acestora în vederea modificării condițiilor în care loturile devin construibile pentru investiții – conform zonei U.2. 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. va avea la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiu geo:

În cadrul procesului de fundamentare a proiectului de tip PUZ pentru cele două locuințe, s-a realizat un studiu geotehnic detaliat, care a avut ca scop evaluarea caracteristicilor solului din zona respectivă. Studiul a inclus analize riguroase ale compoziției, stabilității și capacității de încărcare a terenului, pentru a asigura viabilitatea proiectului din punct de vedere al siguranței și durabilității construcțiilor. În urma cercetărilor efectuate, s-au obținut rezultate care confirmă faptul că solul din zonă este adecvat pentru tipologia investiției propuse, nefiind identificate riscuri semnificative de instabilitate sau de deformări care să afecteze structura viitoarelor locuințe.

Studiul geotehnic a oferit, de asemenea, recomandări pentru realizarea unor fundamente corespunzătoare, având în vedere tipologia solului identificat, astfel încât să se asigure o distribuție uniformă a încărcăturii și să se minimizeze orice potențial impact negativ asupra construcțiilor. Concluziile acestui studiu au fost esențiale pentru obținerea avizelor necesare și pentru a demonstra că investiția este fezabilă din punct de vedere geotehnic. Aceste rezultate au fost luate în considerare în proiectarea detaliată a construcțiilor, garantând astfel siguranța locuințelor și conformitatea cu standardele tehnice în vigoare.

Proiectul de tip PUZ pentru cele două locuințe nu necesită studii suplimentare de circulație, întrucât accesul la terenul destinat construcțiilor se face direct din strada Neagoe Basarab, care este deja funcțională și bine conectată la rețeaua de infrastructură urbană. Strada dispune de lățimea necesară pentru a permite accesul ușor al vehiculelor și al pietonilor, iar fluxul de circulație este deja reglementat, fără a impune modificări majore sau necesitatea unor analize suplimentare. Astfel, nu se preconizează modificări semnificative ale rețelelor de transport pentru implementarea proiectului, iar accesibilitatea zonei este deja asigurată.

De asemenea, nu este necesar un studiu suplimentar de edilitare, având în vedere că infrastructura de utilități publice este deja disponibilă la nivelul străzii Neagoe Basarab. Rețelele de apă, canalizare, gaz și electricitate sunt deja instalate și funcționale în zonă, iar proiectul va beneficia de aceste facilități existente, fără a impune investiții suplimentare în dezvoltarea infrastructurii edilitare. Astfel, investiția poate fi realizată fără a crea presiuni suplimentare asupra rețelelor de utilități publice, ceea ce contribuie la simplificarea procesului de avizare și la reducerea costurilor suplimentare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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



Terenurile care a generat PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului în subzonă Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului în subzonă Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 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.

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

Pentru investițiile propuse propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

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

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

- 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 locuințe unifamiliale până la 120mp – 1 loc de parcare, peste 120mp – 2 locuri de parcare.
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în construcții independente, prevăzute din proiectul ansamblului de locuințe colective sau în cazul locuințelor individuale în documentația de DTAC.



3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:
Pentru terenurile care au generat PUZ:

LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P + P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

LI 2 - 4 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P + P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li2 -10 (pentru terenurile nr cad. nr. 57843 si 57842) este:

- Steren = 2000,00 mp
- POT maxim = 30 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m fara un maxim.
Lungimea minima a aliniamentului - 8,00m (sunt reglementate parcelele cu un aliniament la strada intre 8m-12m)
- banda de constructibilitate are o adancime de maxim 20m de la alinierea cladirilor, Se admite extinderea benzii de constructibilitate daca: se respecta retragerea posterioara minima permisa sau se acopera calcanele existente si nu sunt create altele noi vizibile din strada.
- retragerea fata de limitele laterale - Distanța de minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) față de o limită laterală in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie sa aiba minim 3,00 m.
- in cazul in care ambii proprietari isi doresc sa construiasca un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzator. Se va lasa o retragare de minim 3,00m fata de cealalta limita.
- Pentru locuinte insiruite se va detalia solutia prin intermediul unei documentatii PUD.

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

completările ulterioare, implicit și prevederile "Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la soarelui de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1)". (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."



-retragerea fata de limita posterioara - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, 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 ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile 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 învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare plivială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Bilanț teritorial pentru subzona LI2-4 este:

Raman valabili indicatorii și regimul de înălțime din RLU aferent PUG Caracal pentru LI2

Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **LI2-4** – Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului (*conf. reglementari aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioara*):
 - Față de o latură:
 - Amplasare tradițională pe hotar cu acordul vecinului exprimat în forma autentică;
 - distanța minimă admisă în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere 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;
 - 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.
 - Față de cealaltă latură cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a clădirii propuse prin retrageri de minim H/2 față de hotar, dar minim 3 metri pentru locuințe/minim 3,80 m-4,00 m pentru alte funcțiuni;

- Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H_{max} , dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** față de limita terenului.



Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **LI2-4** - 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 prevederile Codului Civil.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de însoțire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață a populației aprobate prin Ord. MS 119/2014 și modificate și completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor argumenta prin studii de însoțire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, după caz. Este obligatorie respectarea reglementărilor de protecție la incendiu privind amplasarea construcțiilor și distanțele minime de siguranță, precum și (***) respectarea distanțelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice.

Se vor respecta reglementările de protecție sanitară și reglementările de protecție a mediului și criteriul privind necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice. Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare). d) Se vor respecta reglementările obligatorii stabilite prin PUG, pentru subzona funcțional corespunzătoare, inclusiv privind aspectul exterior al clădirilor, împrejurimi, spații libere și spații plantate. Pentru zona LI 2, în afara reglementărilor din prezentul aviz, rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin extinderi de rețele din strazile principale prin rețele subterane. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

În zona studiată se propun următoarele utilități executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.



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

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul mun Caracal, fiind terenuri în proprietate privată.

Suprafața totală a zonei analizate este de 44.017,00 mp.

Terenurile care au generat PUZ, în suprafață totală de 2.000,00mp

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

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

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor fără a deranja și chiar de a echilibra și de a omogeniza nucleul rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal în zona de sud-vest.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției propuse vor fi suportate integral de beneficiari și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare posibilă construcții, bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenurile studiate fără a modifica utilizarea funcțională a terenurilor. Se propune crearea unei zone denumită LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE. Pentru zona de studiu se propune alocarea subzonei LI2-4. Regimul economic va fi păstrat conform subzonei LI 2 al PUG și RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificări ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investiții și anume locuințe, conform zonei și conform legilor în vigoare. Prin regimul tehnic se înțelege - stabilirea regulilor 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, căile 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 oportună prin completarea necesarului de locuințe în 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/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

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



6. CONCLUZII privind studiile de fundamentare

Disfuncționalități

În urma analizei critice a situației existente nu s-au identificat disfuncționalități care ar împiedica realizarea investiției propuse. Configurarea parcelei reprezintă o provocare – forma terenului dreptunghiulară cu lățimea foarte mică comparativ cu lungimea va crea dificultăți de amplasare a construcției în parcelă și sistematizare pe verticală.

Soluții propuse

Pe lângă amplasarea convențională a locuințelor și anume locuința discontinuă – izolată, au fost propuse și alte modalități de amplasare: locuințe cuplate. De asemenea, pentru a soluționa disfuncționalitatea prezentată mai sus, a fost stabilit un minim de retragere față de aliniament – 3,00m, fără a fi stabilit un maxim (cu respectarea retragerii față de latura posterioară a terenului) și posibilitatea de a fi marită banda de construibilitate.

Intocmit

arh. Ionescu Aurel-Lăzăr



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- BENEFICIAR : ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHITA

- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.



- NR. PROIECT : 380

- DATA ELABORĂRII : 2023/24

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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



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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu 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 national – Secțiunea I – Rețele de transport.

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului 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

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din terenurile ce au generat PUZ-ul de față cu o suprafață însumată de 2.000,00 mp. Terenurile care au generat PUZ, se afla în intravilanul Mun. Caracal și prin această documentație se propun stabilirea criteriilor de constructibilitate pentru terenuri care au un aliniament la strada între 8m - 12m.

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61B, cu nr. cadastral 57842 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.lui Andronache Ion și al d.nei Andronache Veronica. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57842; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57842 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

- Terenul situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Neagoe Basarab nr. 61A, cu nr. cadastral 57843 ce are suprafața totală de 1000,00 mp, este proprietatea d.nei Tudor Gheorghijă. Terenul are categoria de folosință arabil, este liber de construcții, conform extrasului de carte funciara pentru informare C.F. nr. 57843; terenul este situat în zona Li2: - locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform CU nr. 214 din 11.10.2023. Terenul C.F. nr. 57843 provine din dezmembrarea terenului CF 56981 în două loturi, fiecare cu suprafață de 1000 mp.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurat în planșa Reglementri urbanistice - zonificare funcționala.

Partea II – Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Capitolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE” pe str. Neagoe Basarab nr. 61A și 61B din municipiul Caracal, județul Olt este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care într sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare

4.5. Se propune reciclarea deșeurilor.

Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicat privind calitatea în construcții.

5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.



Capitolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.
- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.
- 6.3. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru locuit, servicii și comerciale, publice, complexelor și bazelor sportive.
- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.
- 6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.
- 6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa - "Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională".
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătate funcțiilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 6.9. Se respectă condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public - cu stabilirea distanțelor minime față de aliniamentul reglementat determinat de profilele stradale stabilite prin P.U.G. aprobat al mun. Caracal.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat al mun. Caracal. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
- Regula calcanului
 - Regimul de construire Condițiile de cod civil Condițiile de însorire
 - Reglementările de protecție la incendiu
 - Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
 - Necesitatea separațiilor funcționale.

Capitolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii: accese auto și accese pietonale

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesul carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;
- 7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitate la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizare este permisă dacă se asigură accesul pietonale dintr-un drum public; Accesul pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.
- 7.4. Accesul pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- 7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.



7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabariul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesar amenajarea acestora în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere. Iesirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

7.9. Crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

7.10. Se va respecta interdicția de construire pe zona rezervată lucrilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

Capitolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

8.1.2. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, cu avizul Agenției de Protecție a Mediului și Agenției Naționale Apele Române;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- c) se poate deroga de la prevederile primului alineat cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală/furnizorii de utilități a lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare respective.

8.1.3. După realizarea rețelelor nu se vor mai autoriza niciun fel de construcții fără racordare la rețelele menționate.

8.1.4. Soluțiile individuale pot utiliza instalații de capacitate mică (inclusiv de preepurare, pentru canalizare).

8.1.3. Realizarea de rețele edilitare (Art. 28 din R.G.U.)

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale și cu respectarea parametrilor stabiliți prin studii de fezabilitate/proiectul tehnic aprobat.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare noi/extinderea rețelelor existente se va realiza exclusiv în subteran.

Rețelele aeriene existente vor fi mutate în subteran etapizat, pe baza unor proiecte coordonate.

8.1.4. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare (Art. 29 din R.G.U.)

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Orașului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



Capitolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

9.1. Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau demembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Capitolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominant a zonei, în care este amplasat construcția.

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

10.3. Parcaje (Art. 33 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire emisă de consiliul județean sau de către primar, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate construcțiile noi gararea/parcarea vehiculelor, inclusiv spațiile de manevră aferente se vor asigura în interiorul proprietății.

10.4. Spații verzi și plantate (Art. 34 din R.G.U.)

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 6 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicată.

La nivelul orașului se vor identifica arborii valoroși și vor fi protejați corespunzător. Se recomandă ca la amenajarea spațiilor verzi să se aibă în vedere în special plantarea de arbori din speciile locale.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor existente se vor realiza plantații de aliniament la o distanță minimă de 1,50 m față de poziția rețelelor edilitare.

10.5. Împrejmuiri (Art. 35 din R.G.U.)

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, de protecție;
- b) împrejurimi transparente.

În ambele situații, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Dacă prin reglementările specifice nu se impun alte reguli, împrejurimile la stradă vor fi transparente și vor avea înălțimea de 1,80... 2,20 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,60 m și o parte transparentă, realizată din metal, lemn sau similar, care să permită vizibilitatea în ambele direcții, dublate de garduri vii.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace, din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m.

Porțile se vor deschide spre incintă sau paralel cu axul străzii (prin glisare sau translare). Este interzisă ocuparea temporară sau definitivă a suprafețelor circulațiilor publice carosabile și/sau pietonale cu elemente fixe sau mobile ale

împrejmuirilor. În cazul garajelor sau altor anexe cu uși rabatabile către circulațiile publice, acestea vor fi autorizate doar retras de la aliniament cu o distanță care să asigure confortul și siguranța traficului auto și pietonal.



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

Terenurile (doua) care au generat PUZ-ul au o suprafața însumată de 2.000,00 mp situate în partea de sud-vest a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Neagoe Basarab și sunt proprietatea beneficiarilor conform Extraselor de carte funciara pentru informare nr. 57843 și 57842/UAT Caracal.

III. Zonificare funcțională

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 cu modificările ulterioare, imobilele sunt situate în următoarele zone funcționale:

Terenurile care au generat PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

cu acces din

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE (Str. Neagoe Basarab - indicatorii raman neschimbati)

Terenurile din zona de studiu PUZ:

LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

cu acces din

T1 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE – Indicatorii raman neschimbati pentru str. Neagoe Basarab

Se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenul care a generat PUZ:

LI2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale pentru loturi cu lățime între 8m și 12m. Se mențin utilizări admise, admise cu condiționari, interzise stabilite prin PUG în vigoare pentru Li2, în vederea realizării de locuințe individuale.

Pentru terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Li 2-4 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale. Se mențin utilizări admise, admise cu condiționari, interzise stabilite prin PUG în vigoare pentru Li2.

Pentru terenurile care au generat PUZ CF. nr. 57842/UAT Caracal si nr. 57843/UAT Caracal.



REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizarea investitiilor „LOCUINTE INDIVIDUALE”

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ (Se mentin reglementarile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona Li2)

UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuinte individuale în regim de construire discontinuu;
- locuinte 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 (Se mentin reglementarile conform RLU aferent PUG al Mun Caracal pentru zona Li2)

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
- 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 gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafata parcelei)
- 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, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- 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 si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa 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 (Se mentin reglementarile conform RLU aferent PUG al Mun. Caracal pentru zona Li2)

- 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 natura 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)

- Suprafata parcelelor:
 - minim 150mp pentru locuinte insiruite,
 - minim 200mp pentru locuinte cuplate
 - minim 250 pentru locuinte individuale
- Lungimea minima a aliniamentului - 8,00m (sunt reglementate parcelele cu un aliniament la strada între 8m-12m)
- Pentru reparcelari se admit dimensiunile și suprafetele minime din Tabelul 2 Parcelari în L1, L2, L5 - condiții minime de constructibilitate. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi constructibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile PUG al municipiului Caracal și ale regulamentului aferent, coroborat cu prevederile prezentei documentații de urbanism.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Amplasarea va fi retrasă de la aliniament - retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m fără să existe un maxim (având în vedere morfologia parcelei – lățimea mică și lungimea mare)
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor. Se admite extinderea benzii de constructibilitate dacă: se respectă retragerea posterioară minimă permisă sau se acoperă calcanele existente și nu sunt create altele noi vizibile din strada.

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

-retragerea fata de limitele laterale

- Distanța de minim 1.00m (construit la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului)



- față de o limită laterală în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre la vedere. 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 2,00 m. Se considera ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea în mod permanent. Față de planul fațadei laterale se admit rezalități de maxim 0,16cm. Față de cealaltă limită laterală retragerile trebuie să aibă minim 3,00 m.
- în cazul în care ambii proprietari își doresc să construiască un duplex (cuplate), se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzător. Se va lăsa o retragere de minim 3,00m față de cealaltă limită.
 - Pentru locuințe înșiruite se va detalia soluția prin intermediul unei documentații PUD.

În toate cazurile se vor respecta cerințele *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, implicit și prevederile "Art. 3. - (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșirirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de înșirire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin. (1)". (3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru peretii cu ferestre, cu respectarea dreptului la înșirire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament."

-retragerea față de limita posterioară

- între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurați 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 considera ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.
- Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. 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 dirijarea în canalizare plivială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele *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.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de înșirire prin respectarea prevederilor *Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației* aprobate prin Ord. MS 119/2014 și modificate și completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor argumenta prin studii de înșirire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, după caz. Este obligatorie respectarea reglementărilor de protecție la incendiu privind amplasarea construcțiilor și distanțele minime de siguranță, precum și (**). respectarea distanțelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*)



necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice.

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală (camere de locuit) distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța poate fi redusă prin studiu de însorire până la înălțimea construcției celei mai joase dar nu mai puțin de 4,0 m;
- în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire (anexa etc.) distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri fără studiu de însorire;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică (minim 4.00m) în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere pe baza unei documentații de urbanism PUD.

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/ PARCAREA 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 locuințe unifamiliale până la 120mp – 1 loc de parcare, peste 120mp – 2 locuri de parcare.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în construcții independente, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective sau în cazul locuințelor individuale în documentația de DTAC.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- regimul maxim de înălțime (R_h maxim) clădiri este de P+2, maxim +15,00 m, H maxim cornișă +10,00m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII 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 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 de la pct.10 Circulații și accesuri, pentru realizarea rețelelor de utilitate publică.** 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:

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și 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 transparentă dublata de gard viu;
- Pentru locuințe și alte funcțiuni decât cele de mai sus precum și pentru limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri - gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejurimilor adiacente (cu funcțiune similară) fără a depăși înălțimea maximă prevăzută la articolul 2.7.3. Împrejmuiri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-10



- POT maxim = 30%;
- CUT maxim = 0,9
- Rh max = P+2E
- H max = +15.00m coama
- H max cornisa = +10m

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona LI2 - 4 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – Se pastreaza reglementarile aferente subzonei LI2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI Se pastreaza reglementarile aferente subzonei LI2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;
- In cazul existentei serviciilor la parterul constructiilor de locuit se recomandă:
- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare
- Se permite schimbarea destinației locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare, agenții de turism.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE Se pastreaza reglementarile aferente subzonei LI2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;/



- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Banda de constructibilitate, în cazul în care se realizează cel puțin două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, se păstrează;

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

Retrageri minime a clădirilor față de limitele laterale:

- **Li2-4** – Clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului (*conf. reglementări aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară*):
 - Față de o latură:
 - Amplasare tradițională pe hotar cu acordul vecinului exprimat în forma autentică;
 - distanța minimă admisă în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere este de 1,0 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului;
 - 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.



- Față de cealaltă latură cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate și a clădirii propuse prin retrageri de minim H/2 față de hotar, dar minim 3 metri pentru locuințe/minim 3,80 m-4,00 m pentru alte funcțiuni;
- Realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu Hmax, dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** față de limita terenului.

Retrageri minime a clădirilor față de limita posterioară:

- **Li2-4** - 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 prevederile Codului Civil.

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 CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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:

Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se pastrează reglementările aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:



Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2-12

- POT - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- CUT - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- Rh max - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- H cornisa - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

- H coama - Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

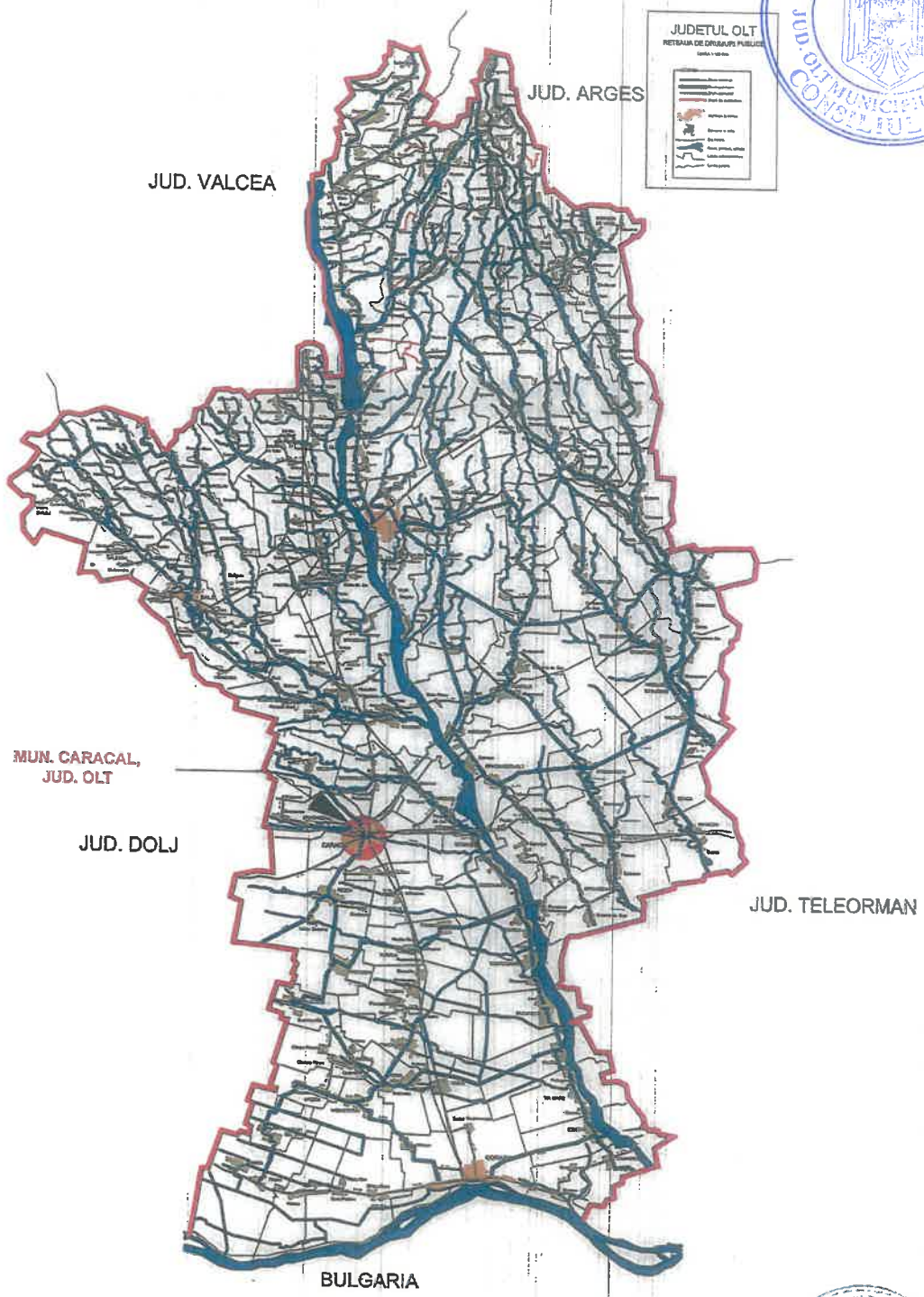
Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)



INCADRARE IN JUDET



 S.C. ARH STB CONCEPT J.28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013300 str. G-ral Aurel Avram, nr. 25 e-mail: arhitectconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. OLT	Proiect nr.: 380/2023
Specificatie SEF PROIECT	Nume ARH. IONESCU AUREL	Semnatura 	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
PROIECTAT DESENAT	Data: 2024	Titlu planşa INCADRARE IN JUDET 1	Faza: PUZ
MUN. CARACAL - STR. NEAGOE BASARAB, NR.61A, 61B, NR.CAD.: 57643, 57642, JUD. OLT			Planşa nr.: U.02

LOCALIZARE - MUNICIPIUL CARACAL



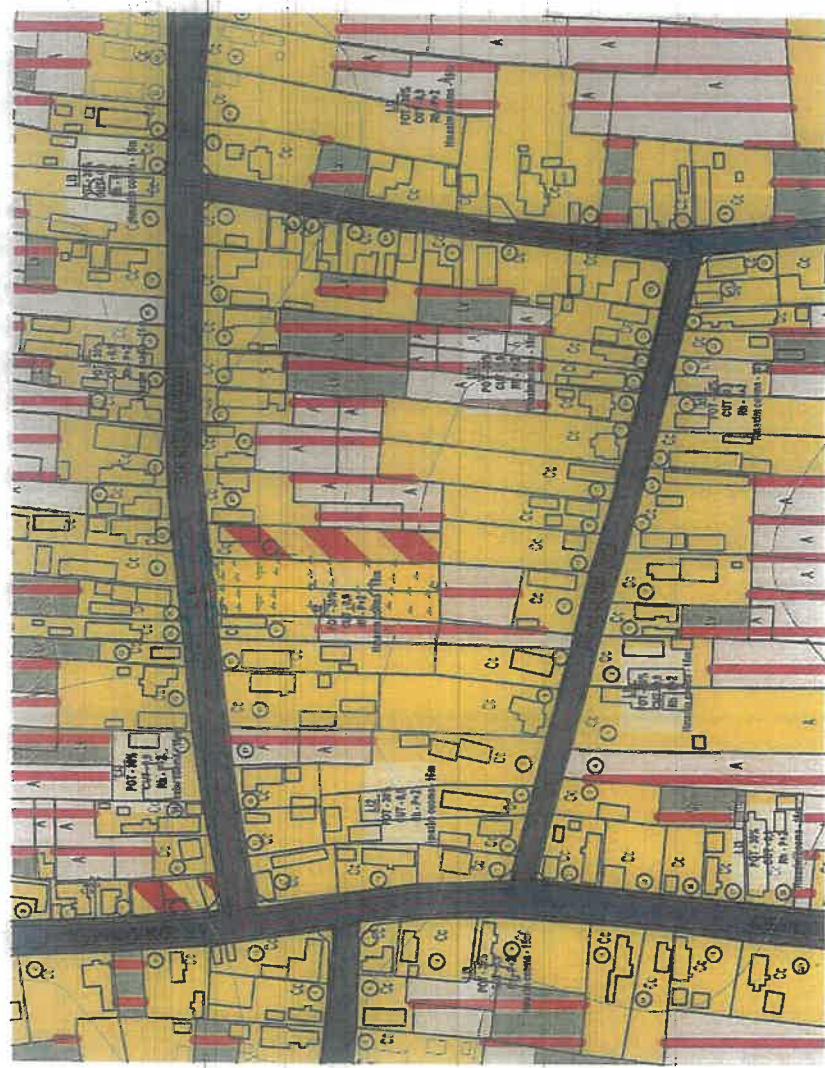
JUDEȚUL OLT, ROMANIA



 <p>S.C. ARHI STIL CONCRET J.28 / 87 / 2011, C.U.I. 28943302 Str. G. Șel Auroi Aldea nr. 28 e-mail: arhitectura@yahoo.com Mun. SLATINA, Jvd. OLT</p>	<p>Beneficiar: ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHIȚA MUN. CARACAL, JUDEȚ. OLT</p>	<p>Proiect nr.:</p> <p>380/2023</p>
	<p>Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE ORGANISMARE (LO) PENTRU LOCALITATE CARACAL <small>MUN. CARACAL, STR. ȘARDEȘAN, NR.11A, SIE, JUDEȚUL OLT</small></p>	<p>Faza:</p> <p>PUZ</p>
<p>Scara:</p> <p>1:1000</p>	<p>Titlu planșă</p> <p>LOCALIZARE MUN. CARACAL</p>	<p>Planșă nr.:</p> <p>U.03</p>
<p>Nume</p> <p>ARH. IONESCU AUREL</p>	<p>Ștampatură</p> <p><i>[Signature]</i></p>	
<p>Specificatie</p> <p>SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT</p>	<p>Data:</p> <p>2023</p>	



PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. SI R.L.U.
 - LIMITE PARCELE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII EXISTENTE CAROSABIL SI PIETONAL
- ZONIFICARE**
- U3 SI U3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE M1, CU MAXIM P+2 NIVELURI
 - M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE M1 SI SERVICIILOR
 - SUPRAFETE ARABILE IN INTRAVILANUL LOCALITATII

SILANT TERITORIAL EXISTENT
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 44.017,00MP

U3
 POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2

PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT PUZ SE PROPUN - LOCUINTE INDIVIDUALE SUPRAFATA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ = 3000,00 MP

SILANT TERITORIAL PROPUZ
 POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2



S.C. ARHI STIL CONCEPT
 S.C. ARHI STIL CONCEPT
 J.28 / 07 / 2011, C.U.I. 28013302
 str. G-ral Aurel Aidea, nr. 25
 e-mail: arhi@arhivestil.ro
 Cluj, BUCURINIA, jud. CLJ

Specificatie

SEF PROIECT
 PROIECTAT
 DESENAT

Nume

ARH. IONESCU AUREL
ARH. STIL, TOPIAN ANDREI (DEPARTAMENT)
ARH. STIL, TOPIAN ANDREI (DEPARTAMENT)

Scara:

Semnatura
 1:2000

Date:

2024

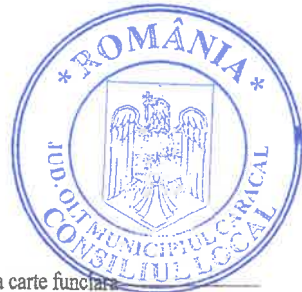
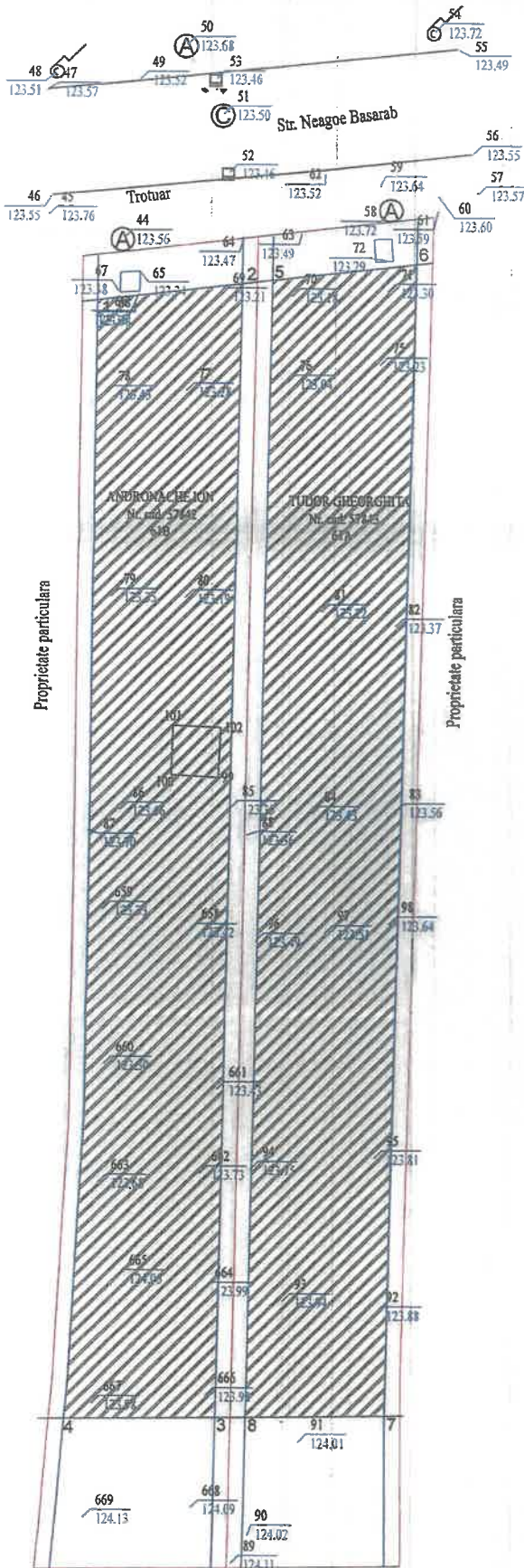
Beneficiar:
 ANDRONACHE ION SI TUDOR
 GHEORGHIITA
 MUN. CHIRIAC, JUD. CLJ

Titlu proiect
 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
MUN. CHIRIAC, JUD. CLJ

Titlu planșă
 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Planșă nr.:
 U.06





- Limita carte funciara _____
- Limite propuse edificabil maxim PUZ _____
- Margine drum _____
- Trotuar _____
- Constructii existente _____
- Camine apa (A)
- Camine canalizare (C)
- EDIFICABIL (diagonal lines)

Nr. cad. 57842 coordonate EDIFICABIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	289382.36	446811.94
2	289383.45	446821.37
3	289307.92	446819.55
4	289307.77	446809.72

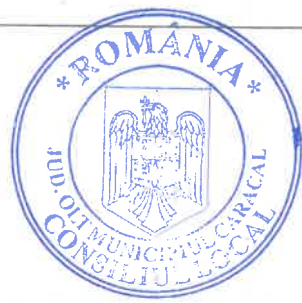
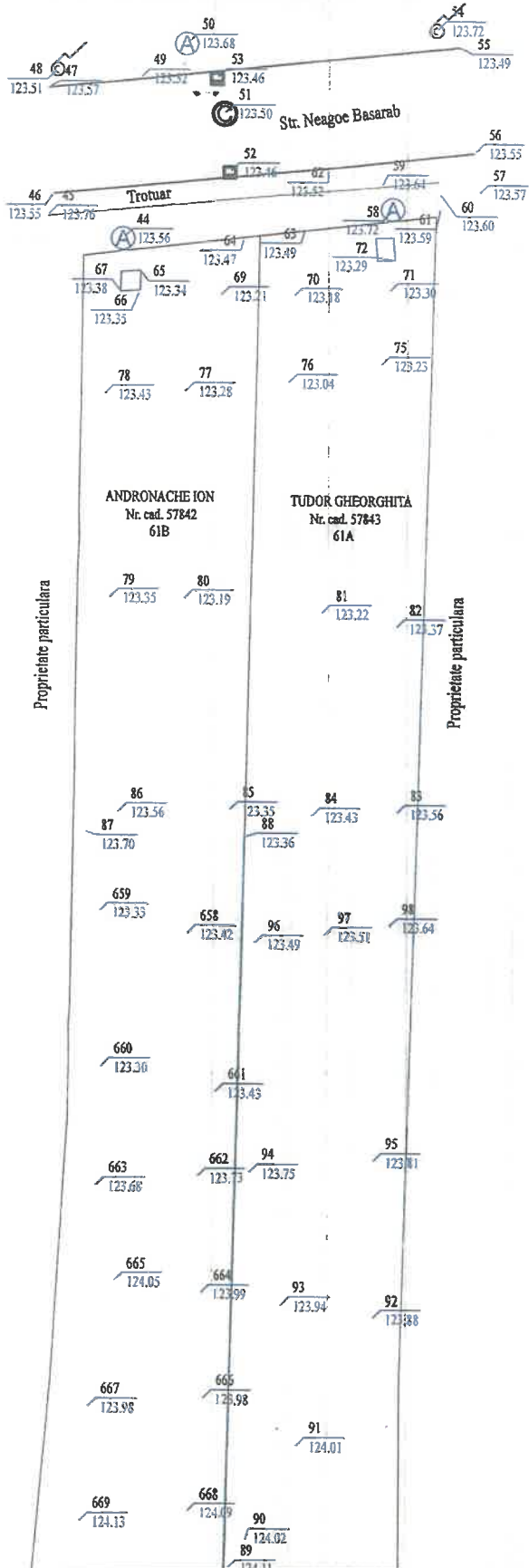
Nr. cad. 57843 coordonate EDIFICABIL

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
5	289383.68	446823.37
6	289384.77	446832.77
7	289308.08	446830.64
8	289307.95	446821.55



Nr. Cad. 56982

<p>S.C. ARHI STEL CONCEPT J.26 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-rai Aureli Aldea, nr. 25 e-mail: arhi@stelconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar:	Proiect nr.:
			ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA	380/2023
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect
			1:300	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL			Faza:
PROIECTAT				PUZ
DESENAT			Data:	Titlu plansa
			2024	COORDONATE EDIFICABIL PE RIDICARE TOPO
				Plansa nr.:
				U.08



Limita carte funciara _____
 Gard existent _____
 Margine drum _____
 Trotuar _____

Camine apa (A)
 Camine canalizare (C)

Proprietate particulara

Proprietate particulara

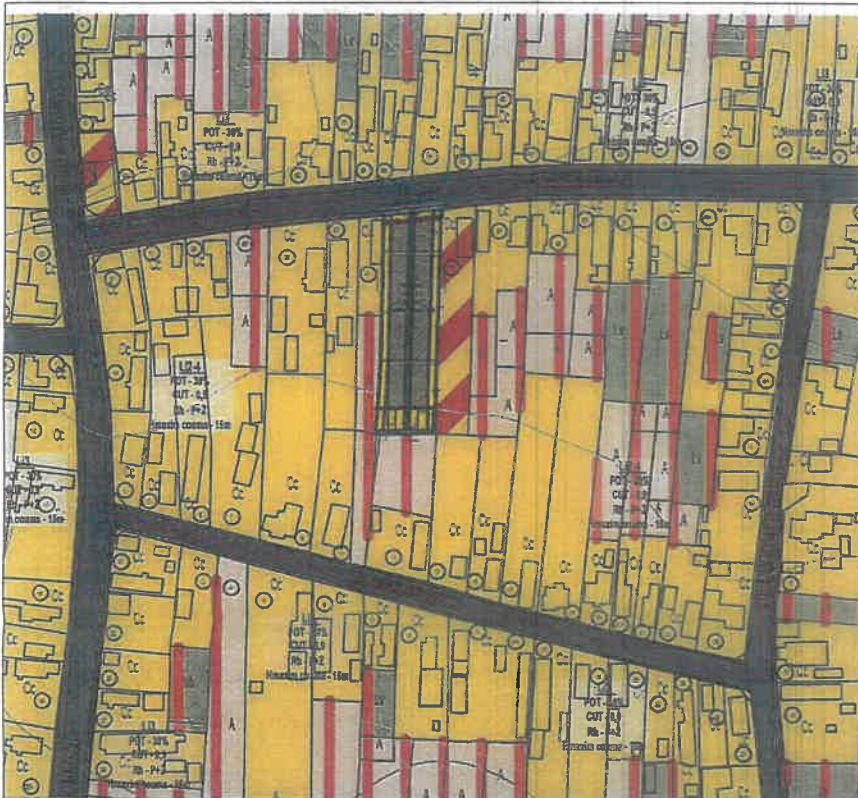
Nr. Cad. 56982

S.C. ARH. STL. CONCEPTE
 J 28 / 07 / 2011 C.U.I. 290153024
 str. G-ral Aurel Avdeu, nr. 25
 e-mail: arh@concepte@yahoo.com
 Mun. SEATINA, jud. OLT

Scara: 1:300
 Data: 2024

Beneficiar:	ANDRONACHE ION si TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. OLT	Proiect nr.:	380/2023
Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCURILE INDIVIDUALE	Feza:	PUZ
Titlu plansa:	RIDICARE TOPOGRAFICA	Plansa nr.:	U.05





- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. SI P.L.U.
 - LIMITE PARCELE
 - ALINIERE PROPUSE
 - LIMITE PROPUSE LATERALE SI POSTERIOARE
 - EDIFICABIL PROPOS

- CIRCULATII**
- CIRCULATII EXISTENTE CAROSABIL SI PIETONAL

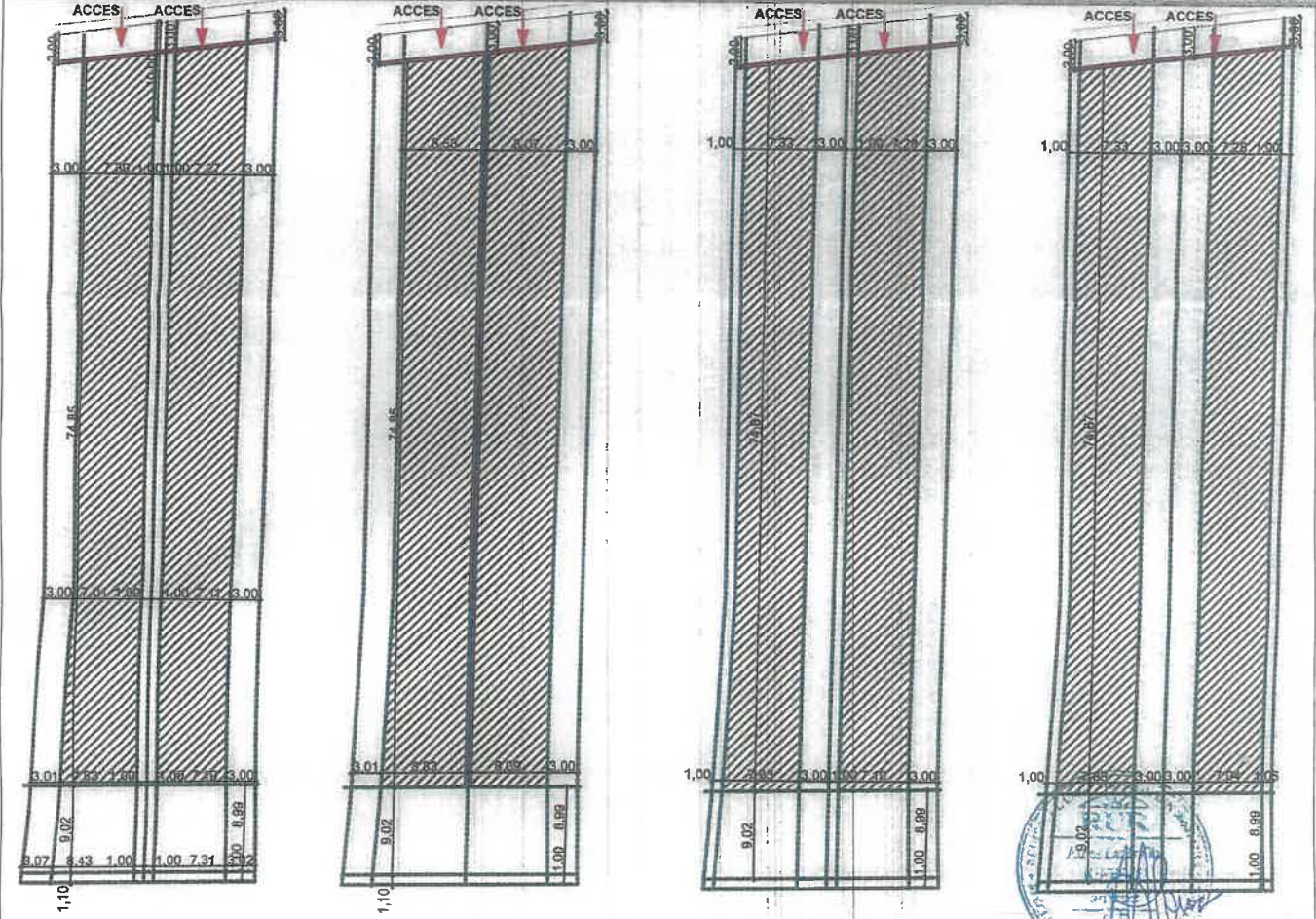
- ZONIFICARE**
- LI2 SI LI3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI
 - M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR
 - SUPRAFETE ARABILE IN INTRAVILANUL LOCALITATII

BILANT TERITORIAL EXISTENT
 SUPRAFATA TEREN STUDIAT = 44.017,00MP
 LI2
 POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2

PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT PUZ SE PROPUN - LOCUINTE INDIVIDUALE
 SUPRAFATA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ = 2000,00 MP

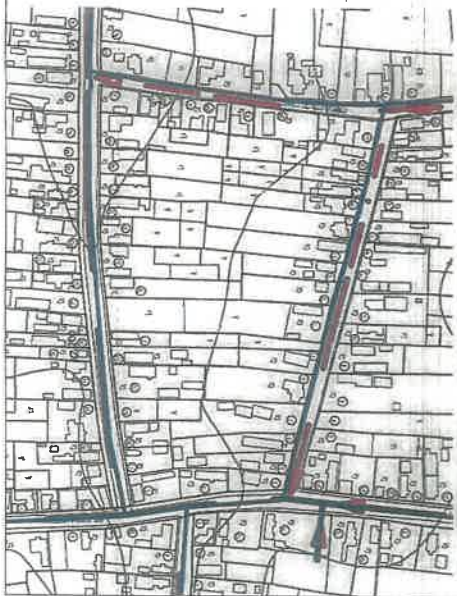
BILANT TERITORIAL PROPUSE LI2 - 10
 POT = 30%
 CUT = 0,9
 RH = P+2

LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m DUPLEX, LIMITE 3m si dublarea peretelui comun LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m LOCUINTE IZOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m

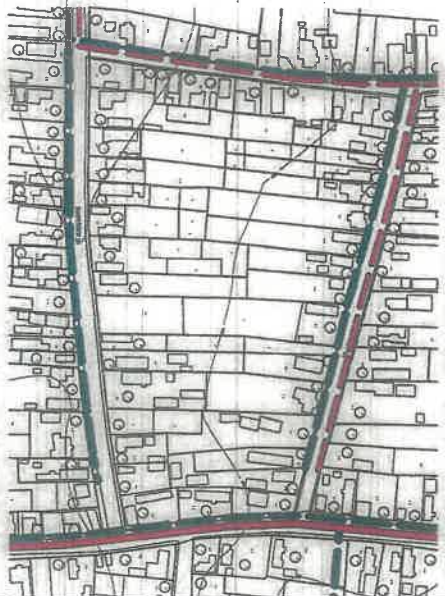


<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT J.28 / 57 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-nel Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com MUN. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar:	Proiect nr.:
			ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHITA MUN. CARACAL, JUD. OLT	380/2023
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		1:500 1:2000	PUZ
PROIECTAT	ARH. STAN. BIFANILANDRU (SILVOSTREZ)		Data:	Planşa nr.:
DESENAT	ARH. STAN. GEFANILANDRU (SILVOSTREZ)		2024	U.07
			Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE	
			MUN. CARACAL, STR. NEAGOE BARANAU, NR.51A, 51B, NR.CAD.: 57843, 57842, JUD. OLT	
			Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA	

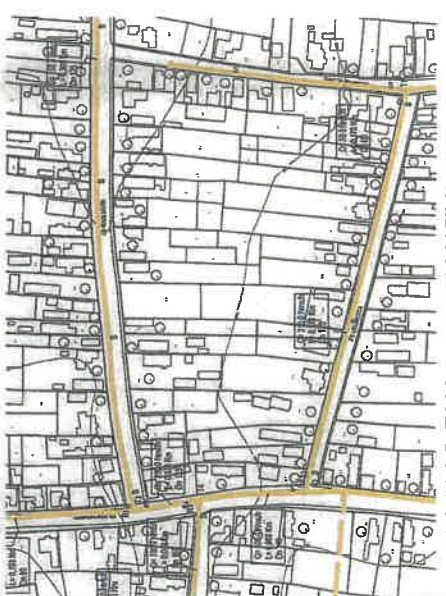




EXTRAS PUG - RETELE APA SI CANAL



EXTRAS PUG - ENERGIE ELECTRICA



EXTRAS PUG - GAZE NATURALE

RETELE EXISTENTE

- GOSPODARIA APELOR
- STATIE DE POMPARE
- RETEAUA DE ALIMENTARE CU APA
- RETEAUA DE EVACUARE A APELOR UZATE
- STATIE DE EPURARE

RETELE PROPUSE

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

ORGANIZAREA CIRCULATIILOR

- DRUM NATIONAL
- DRUM JUDETEAN
- DRUM COMUNAL
- DRUM DE EXPLOANTARE
- INEL EXTERIOR (SOS. DE GENTURA) (CS)
- INEL EXTERIOR (CS)
- ARTERE CATEGORIA A-IVA
- ARTERE CATEGORIA A-VA
- CF

TRAVERSARI CF EXISTENTE

- TRAVERSARE DEMIPLATA UN C.F.
- TRACEREA INEL CU C.F.

PROPUNERI

- TRASEU - ARTERE PROPUSE
- TRASEU - PISTE BICICLETE
- INTERSECTII DE NECESITA ALENJARE INTERIORE TEMPORARA DE CONSTRUIRE

RETELE EXISTENTE

- CONDUCTA GAZ (INEL) - REDUSA PRESIUNE
- CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE
- CONDUCTA GAZ - MEDIUM PRESIUNE
- STATIE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE
- STATIE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE
- STATIE RETEA GAZE DE MEDIUM PRESIUNE

RETELE PROPUSE

- CONDUCTA GAZ - REDUSA PRESIUNE



Legenda

- Terenuri care au generat studiul PUZ
- Zona de studiu PUZ
- BRANSARE PROPUSA RESEA ENERGIE ELECTRICA
- BRANSARE PROPUSA RESEA APA
- BRANSARE PROPUSA RESEA GAZE NATURALE

TERENURI: CF 57843, 57842 CARE AU GENERAT PUZ SI RLU

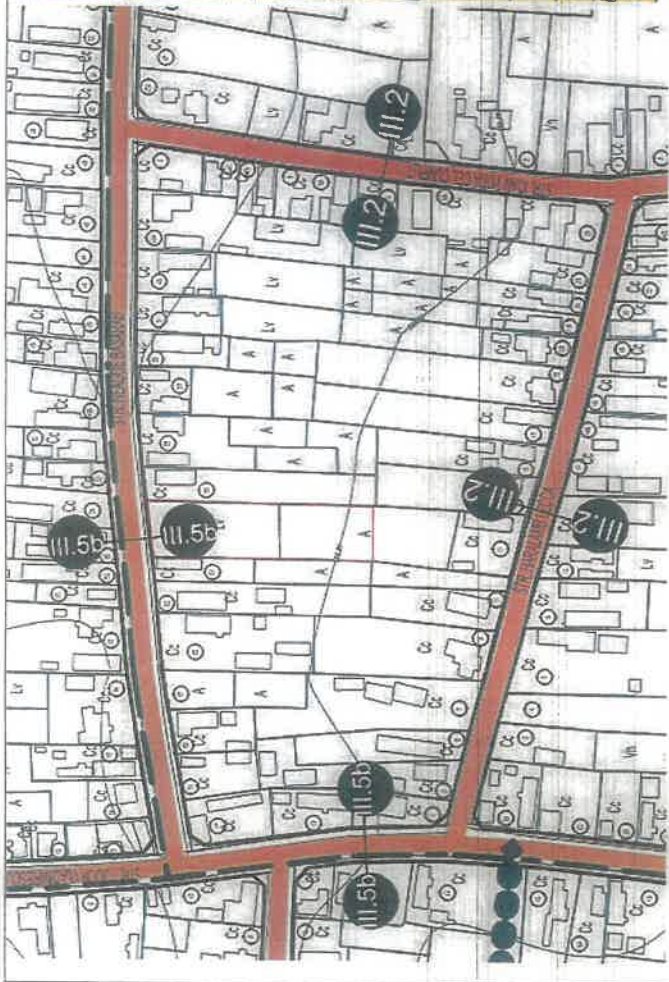
Terenurile care au generat PUZ au acces la apa, canalizare, energie electrica si gaze conform PUG si avizelor obtinute.



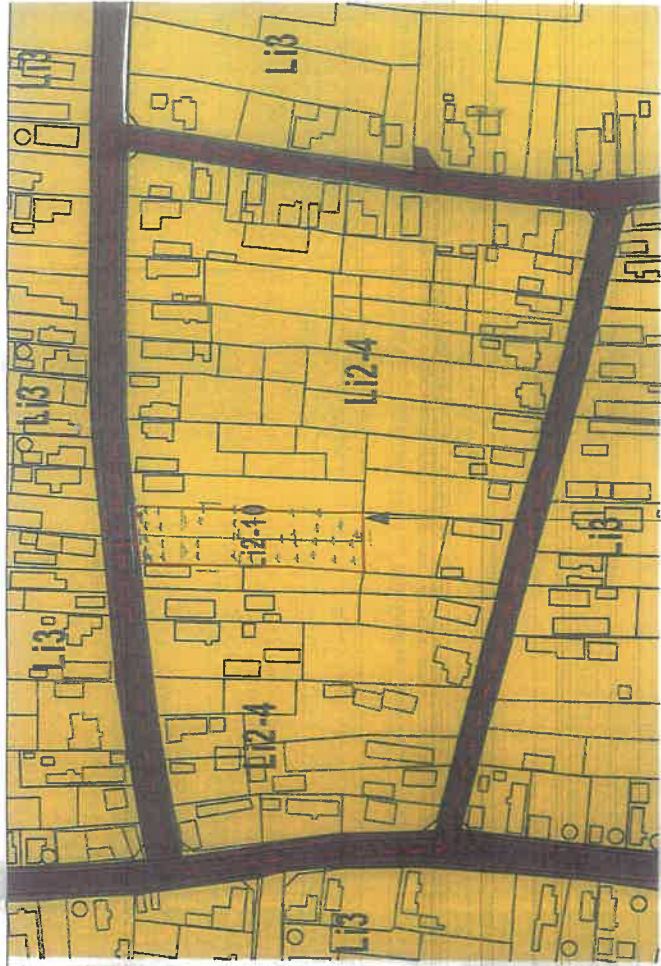
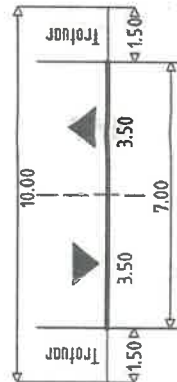
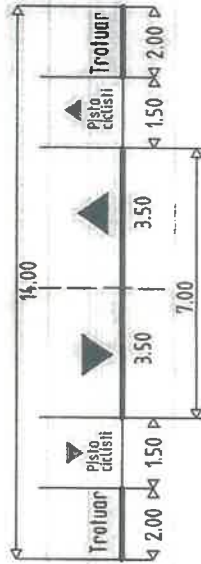
S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
 J 28 / 87 / 2011 C.U.I. 28013302
 str. G-ral Aurel A. I. I. nr. 25
 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com
 Mun. SLATINA, Jud. OLT

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect	Faza:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		1:2000	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU LOCUINTA INDIVIDUALE	PUZ
PROIECTAT	PROF. DR. TUDOR MARIANA IRINA		Data:	MUN. CARACAL, STR. MEXICOR MARIANA IRINA, STR. MEXICO: STRAS. ENEL, JUD. OLT	
DESENAT	PROF. DR. TUDOR MARIANA IRINA		2024	MUN. CARACAL, JUD. OLT	Planşa nr.: U.09

Proiect nr.: 380/2023
 ANDRONACHE ION SI TUDOR CAL
 GHEORGHITA
 MUN. CARACAL, JUD. OLT



Extras PUG - cai de comunicatie



- Legenda**
- Terenuri care au generat studiul P.U.Z.
 - - - Zona de studiu P.U.Z.
 - Proprietate publica a Municipality Caracal
 - Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

**TERENURI: CF 57843,
57842 CARE AU GENERAT
PUZ SI RLU**

Strada Neagoe Basarab are o latime variabila de aproximativ 14.00m si nu necesita expropriari pentru modernizare si marire profil stradal. In momentul modernizarii se va opta pentru un profil stradal conform documentatiei de specialitate, in cazul de fata ne vom referi la profilul III.5b cu 7m carosabil, doua benzi a cate 3.50m fiecare si cate o pista de biciclete pe fiecare parte de 1.50m, cu cate un trotuar de 2.00m.

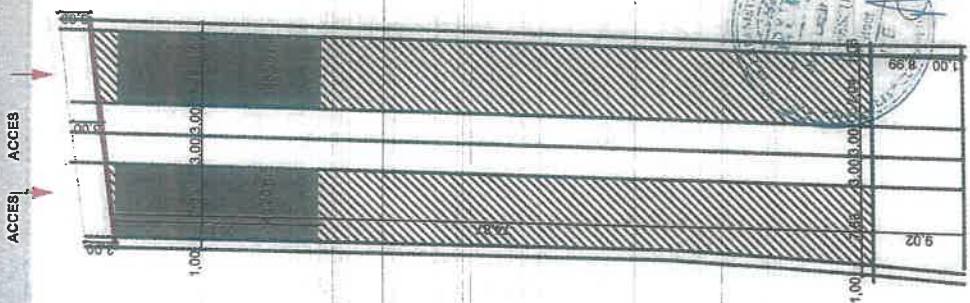
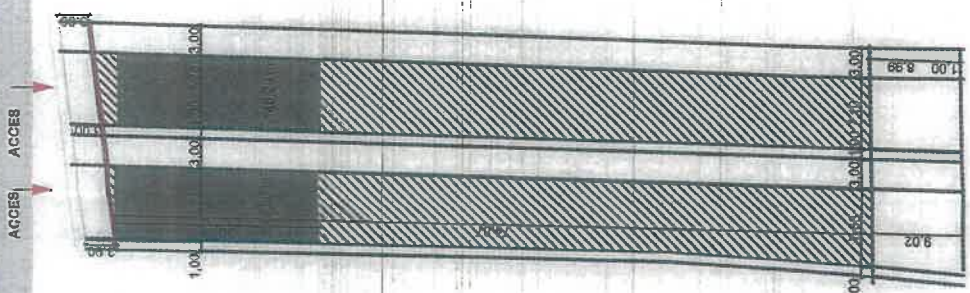
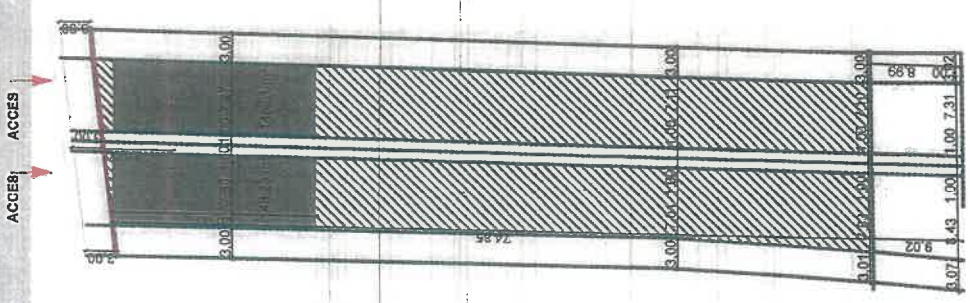
<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 29/07/2011 C.U.I. 26013302 Str. Gral Aurel A. Babea, nr. 25 Etarilor Noi, Municipiul Caracal, Jud. Olt E-mail: arh@arhstilconcept.ro Tel: 0734.300.000</p>	Beneficiar:	ANDRONACHE IGNI SI TUDOR GHEORGHIȚA MUN. CARACAL, Jud. OLT	Proiect nr.:	380/2023
	Titlu proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU), PENTRU LOCALITATEA COMUNA CARACAL, JUD. OLT	Faza:	PUZ
Scara:	1:2000	Titlu planșă:	PROPUNERI CIRCULATIA JURIBICA A TERENURILOR, OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, CAI DE COMUNICATIE	
Nume	ARH. IONESCU AUREL MUN. CARACAL, JUD. OLT	Data:	2024	
Specificatie	SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	SEMNATURA		

LOCUINTE ISOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m

DUPLEX, LIMITE 3m si dublarea peretelui comun

LOCUINTE ISOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m

LOCUINTE ISOLATE, LIMITE laterale 1m si 3m



**PENTRU TERENURILE CARE AU GENERAT PUZ
 SE PROPUN - LOCUINTE INDIVIDUALE
 SUPRAFATA PARCELE CARE AU GENERAT PUZ
 = 2000,00 MP**

BILANT TERITORIAL PROPUIS LI 2 - 10

POT = 30%
GUT = 0,9
RH = P+2



Propunerea urbanistica este orientativa, se poate aproba orice propunere care respecta bilanțul teritorial propus, limitat de reglementările propuse prin RLU și reglementările în vigoare

<p>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. S.C. CONCEPT J.28/07/2011 C.U.I. 28018302 str. Crai Aurea Alba, nr. 26 e-mail: arhstilonconcept@yahoo.com Mun. SLĂTINA, Jud. OLT</p>	Beneficiar:	ANDRONACHE ION SI TUDOR GHEORGHIȚA MUN. CARACAL, JUDE. OLT	Proiect nr.:	380/2023	
	Titlu proiect	PLAN URBANISTIC PORNIT DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE MUN. CARACAL, JUDE. PRAHOVA, JUDE. OLT	Faza:	PUZ	
Specificatie	Nume	Rematului	1:1074 4	Data:	2024
SEF PROIECT	ARHI IONESCU AUREL				
PROIECTAT	ARHI STIL CONCEPT S.R.L.				
DESENAT	ARHI STIL CONCEPT S.R.L.				
					Planșa nr.: U.11