



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piața 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. 125/30.09.2025

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte pe str. Arțarului nr. 11-13, str. Arțarului nr. 15-17 și str. Alunului nr. 15-17 din municipiul Caracal, județul Olt”

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 73867/25.07.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 73870/25.07.2025 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradală;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și în etapa elaborării propunerilor 7133/07.02.2023;
 - Raportul informării și consultării publicului privind implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 84792 din 11.09.2025;
 - Avizul arhitectului șef nr. 2/06.04.2023;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin. (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - Prevederile art. 32 alin. 3 lit. a din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul 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 “Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte pe str. Arțarului nr. 11-13, str. Arțarului nr. 15-17 și str. Alunului nr. 15-17 din municipiul Caracal,

județul Olt” beneficiari Brastaviceanu Virgil Marian, Brastaviceanu Mircea Eugen, Popescu Daniel Anton și Popescu Alina, 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. Recepția la terminarea lucrărilor a clădirilor, realizate în baza autorizațiilor de construire emise în temeiul reglementărilor prezentei documentații de urbanism, nu se poate efectua fără ca acestea să fie racordate la utilitățile publice.

ART. 3. Brastaviceanu Virgil Marian, Brastaviceanu Mircea Eugen, Popescu Daniel Anton și Popescu Alina, în calitate de inițiatori ai documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent, pentru “Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte pe str. Arțarului nr. 11-13, str. Arțarului nr. 15-17 și str. Alunului nr. 15-17 din municipiul Caracal, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, vor transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

ART. 4. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorii documentației, Brastaviceanu Virgil Marian, Brastaviceanu Mircea Eugen, Popescu Daniel Anton și Popescu Alina.



**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU VIOREL EMIL**

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, 56, Str. V. Minulescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43257955
Bucuresti, Str. Aleea E. Beler, nr. 21
email: urbanconcept@urbanconcept.ro

ANEXA
LA HCL NR. 125/30.09.2025



MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 249/16.11.2023

CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU
"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR.
ARȚARULUI NR.11-13, STR. ARȚARULUI NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI NR.15-
17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT" INIȚIAT, ELABORAT ȘI
AVIZAT PRIN C.U. NR.91/2021

| | |
|------------------------|--|
| beneficiar: | BRASTAVICEANU VIRGIL MARIAN BRASTAVICEANU MIRCEA EUGEN POPESCU DANIEL ANTON ȘI POPESCU ALINA |
| proiectant general: | DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L. |
| proiectant asociat: | URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L. |
| proiect: | 01/2021 |
| adresă: | Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Arțarului, nr.11-13, Str. Arțarului, nr.15-17, Str. Alunului, nr.15-17; nr. cad. 54924, 54923, 57970 |
| faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL - HCL |
| perioada de elaborare: | iulie 2025 |

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București 56, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 4757055
București, S3, Calea Eritrudinei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR. ARȚARULUI, NR.11-13, STR. ARȚARULUI, NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI, NR.15-17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT" INIȚIAT, ELABORAT ȘI AVIZAT PRIN C.U. NR.91/2021

LISTA DE SEMNĂTURI:

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
proiectant asociat: **URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.**
Șef proiect: Drd.Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
proiectat/desenat: Drd.Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
Master Urb. Rucsandra Mihaela IVAN



BORDEROU

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN DE ACȚIUNE – P.U.Z.

U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U02. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. CARACAL
U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ
U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
PIESE DESENATE: U2.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –
ZONE DE RISC CONFORM LEGII NR.59/2016
U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

PROIECTANT GENERAL



S.C DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L. J40/2396/2016 CUI 35675744 București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12 email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L. J40/2866/2021 CUI 43757055 București, 53, Aleea E. B. Rubetei, nr. 21-23 email: uconcept.solutions@gmail.com



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE – P.U.Z.

Cuprins

Table with 2 columns: Page Number and Page Title. Includes sections like INTRODUCERE, STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, and concluzii.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE PLAN URBANISTIC ZONAL

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

| | |
|------------------------|--|
| beneficiar: | BRASTAVICEANU VIRGIL MARIAN BRASTAVICEANU MIRCEA EUGEN POPESCU DANIEL ANTON ȘI POPESCU ALINA |
| proiectant general: | DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L. |
| proiectant asociat: | URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L. |
| proiect: | 01/2021 |
| adresă: | Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Arțarului, nr.11-13, Str. Arțarului, nr.15-17, Str. Alunului, nr.15-17; nr. cad. 54924, 54923, 57970 |
| faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL – HCL |
| perioada de elaborare: | iulie 2025 |

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități. Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit conform cerințelor Certificatului de urbanism obținut cu nr. 249 din 13.11.2023, Avizul de oportunitate nr.1 din 08.02.2022/ revizuit 19.12.2022 și a Avizului Arhitect Șef nr.2 din 06.04.2023, pentru CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR. ARȚARULUI NR.11-13, STR. ARȚARULUI NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI NR.15-17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT" INITIAT, EABORAT ȘI AVIZAT PRIN C.U. NR.91/2021, ce servește la reglementarea terenurilor identificate cu nr. cadastrale 54924, 54923 și 57970.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2017 CUI 43757055
București, Str. Alina Epurețu nr. 21
email: urbanconcept.solutions@gmail.com

hftgh

Terenul ce a generat P.U.Z. este compus din 3 terenuri (nr.cad. 54924, nr.cad. 54923, nr.cad. 57970) având suprafața totală reglementată de **16.400 mp**.

Terenul cu nr.cad. **54924** în suprafață de **5.700 mp**, se află în proprietatea lui **Brastaviceanu Virgil Marian**, conf. Contract de donație, autentificat cu nr. 1938 din 14.05.2018.

Terenul cu nr. cad. **54923**, în suprafață de **5.700 mp** se află în proprietatea lui **Brastaviceanu Mircea Eugen**, conf. Contract de donație autentificat cu nr. 1936 din 11.05.2018.

Terenul cu nr. cad. **57970**, în suprafață de **5.000 mp** se află în proprietatea lui **Popescu Daniel Anton și Popescu Alina**, conf. Act de alipire autentificat cu nr. 351 din 18.02.2021.

Zona de studiu este delimitată la nord de str. Mărțișorului, la sud de Str. Arțarului, la est de str. General Magheru, la vest de str. Florilor de la intersecția cu str. Arțarului până la intersecția cu Str. Mărțișorului, respectiv Str. Mărțișorului. Terenurile au categoria de folosință arabil, libere de construcții și sunt situate în intravilanul localității, conform cărților funciare de informare și certificatului de urbanism.

Suprafața totală a teritoriului care urmează să fie prin P.U.Z. este 346.017 mp. Se propune reglementarea terenului ce a generat PUZ, a numerelor cadastrale mai sus – menționate, în suprafața de 16.400 mp, a subzonei Li3, cu excepția celorlalte imobile situate în M1 ale căror prevederi rămân neschimbate față de RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

Teritoriul reglementat nu intră în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr.59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Solicitarea temei-program constă în construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe și funcțiuni mixte. Accesul la terenuri se face din Str. Arțarului și Str. Alunului.



Incadrare in P.U.G Municipiul Caracal aprobat cu H.C.L. nr. nr 03/30.01.2014

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 41757055
București, S3, Str. Ep. Boteș, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Planul urbanistic zonal este 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:

- parcelarea terenurilor;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în :
 - UTR Li2-2 – Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale,
 - UTR M1-2 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor,
 - UTR V4-3 – subzona complexe și baze sportive, cu regim de înălțime P+2
 - UTR T1-3 – subzona transporturilor rutiere;
- Pentru zona studiată reglementată, s-au definit următoarele zone funcționale:
 - UTR Li3-2 – Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare
 - UTR M1 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor : Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.
 - UTR T1 – subzona transporturilor rutiere : Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.
- 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.
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2011 CUI 13757035
București, S6, Aleea Erubetei, nr. 21-23
email: urbanconcept.solutions@gmail.com



Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept@urbanconcept.com



2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de **5.700,00 mp**, **5.700,00 mp**, respectiv **5.000,00mp**, însumând o suprafață totală de **16.400,00 mp** sunt situate în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud-estică a acestuia, cu deschidere la străzile Arțarului și Alunului, care au legătură directă cu una dintre cele mai importante artere de circulație de la nivelul orașului, Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia).

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 50011 și 53210 și teren necadastrat
- **EST:** teren necadastrat și teren proprietate privată cu nr. cad. 55128
- **SUD:** strada Arțarului și teren necadastrat
- **VEST:** terenuri necadastrate

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Tesluiului și Oltețului, și printr-o serie de văi seci și paralele în sud, care imprimă relieful cu un aspect larg vălurit în care se întâlnesc frecvent gorgane (ridicături de pământ pietros în formă de căpiță, movilă) și mici ochiuri de apă ale iazurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Olt reprezintă o unitate geomorfologică situată în sudul țării care, teritorial, se suprapune cu suprafețele vechilor județe Old și Romaniți.

Municipiul Caracal este situat în marea unitate morfologică Câmpia Română, subdiviziune a Câmpiei Olteniei, subunitatea Câmpia Romanatului. Această subunitate este reprezentată printr-un complex de câmpuri și terase din care regăsim pe teritoriul administrativ al orașului, **Câmpul Leu-Rotunda** și **terasa Caracal**.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 37737020
București, S3, Calea Eraploșeni, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@imark.com

hftgh

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă depănă la 5%, reprezentată printr-o bandă continuă pe direcția aproximativă nord – sud.

Câmpul Leu-Rotunda ocupă partea de vest a teritoriului și reprezintă interfluviul dintre Jiu și Olt, cu o configurație asimetrică, cu o lățime mai mare de la cumpăna apelor către râul Olt, Interfluviul Leu- Rotunda constituie cel mai întins pinden piemontan, Villafranchian din Câmpia Olteniei.

Câmpul prezintă un relief pseudo colinar, ușor ondulat, generat de prezența unor dune consolidate, presărat cu movile sau măguri, cu altitudini cuprinse între 130.00-140.00m. Cea mai mare altitudine este de 140.70 măsurată în Movila Liiceni localizată la limita de nord vest a teritoriului.

Văile afluențe ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, ragmentând acest câmp. Versanții văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal cu terasa inferioară aparține sistemului de terase de pe partea dreaptă a râului Olt, cu un relief situat sub altitudinea de 100.00, în nord și 90.00m, în sud. Ocupă jumătatea de est a teritoriului administrativ al municipiului Caracal.

Relieful este aproximativ plan cu o pantă de cca 0.25- 0.50% spre est către râul Olt.

Terasa Hotereni sau terasa joasă apare doar pe o suprafață mică la limita de est a teritoriului administrativ a Mun. Caracal. Aceasta are o altitudine relativă de cca.15.00m.

Hidrogeologic

Oltul la aproximativ 12 km depărtare de oraș. Este unul dintre râurile mari din România. În acest sector Oltul primește pe dreapta ca afluenți râul Teslui și pârâul Gologan. Debitul mediu multianual înregistrat la Stoenești este de circa 174 m³/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m³/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m³/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona Municipiului Caracal sunt identificate două sisteme acvifere principale:

- Acviferul freatic, cu nivel liber;
- Acviferele de medie adâncime, sub presiune, caracteristice Stratelor de Candesti si Stratelor de Fratesti.

Caracteristicile acviferelor din zonă

Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2.00$ l/s, pentru denivelari de 0.30 – 5.00 m. Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de 4-10.00m. Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcătuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase. Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.

PROIECTANT GENERAL



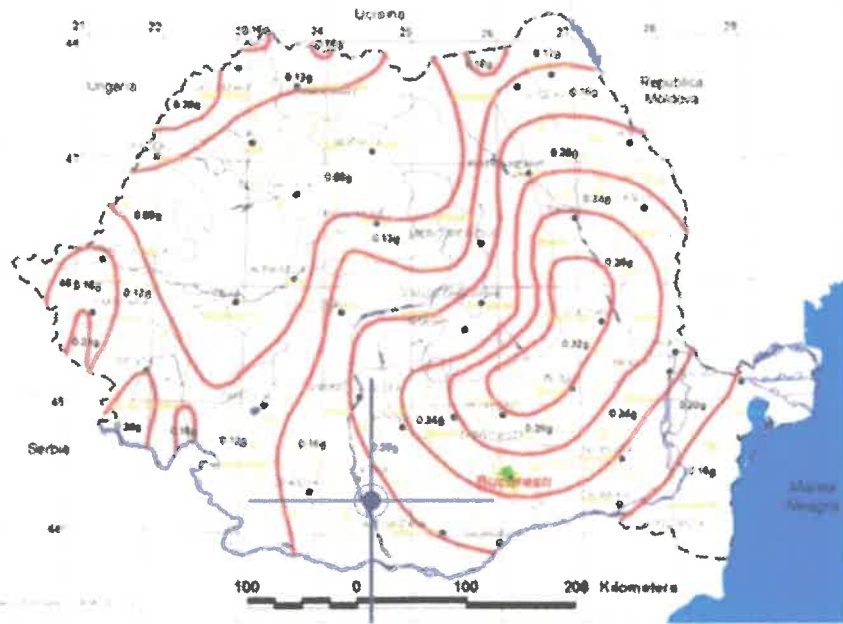
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT

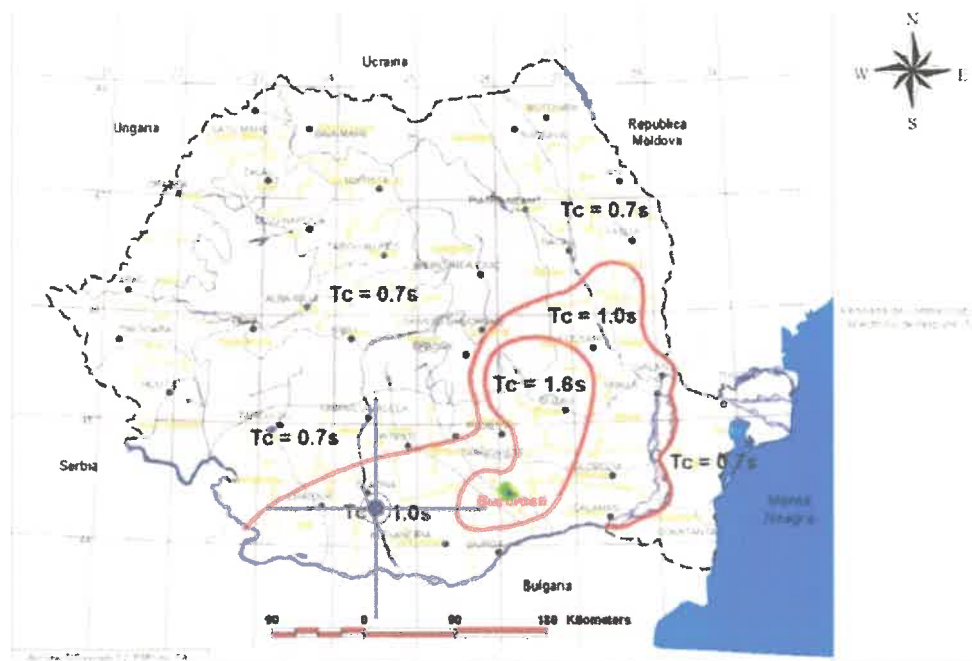


S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



UTCB
Universitatea Tehnică de Construcții București

Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, Tc

PROIECTANT GENERAL

NOW

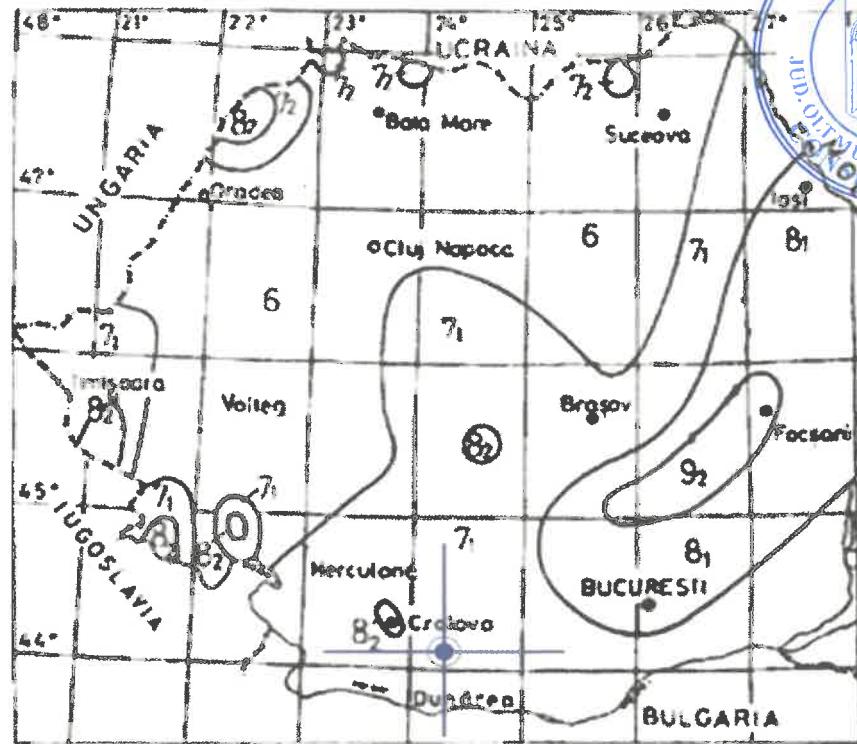
S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

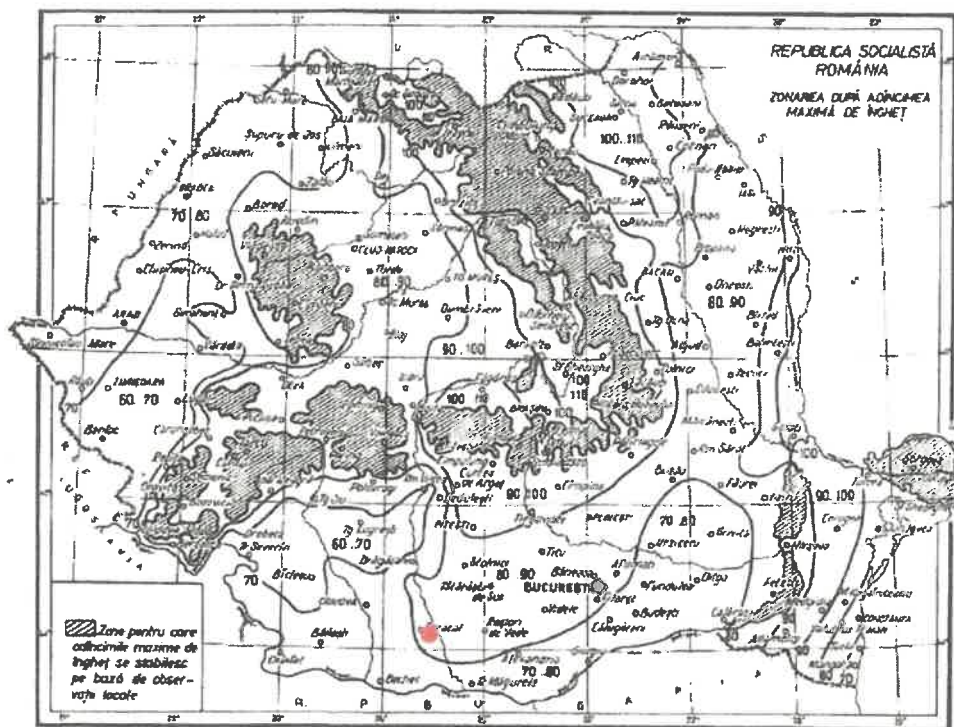
PROIECTANT ASOCIAT

urban
concept solutions

S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea E...
email: uconcept.solutions@gmail.com



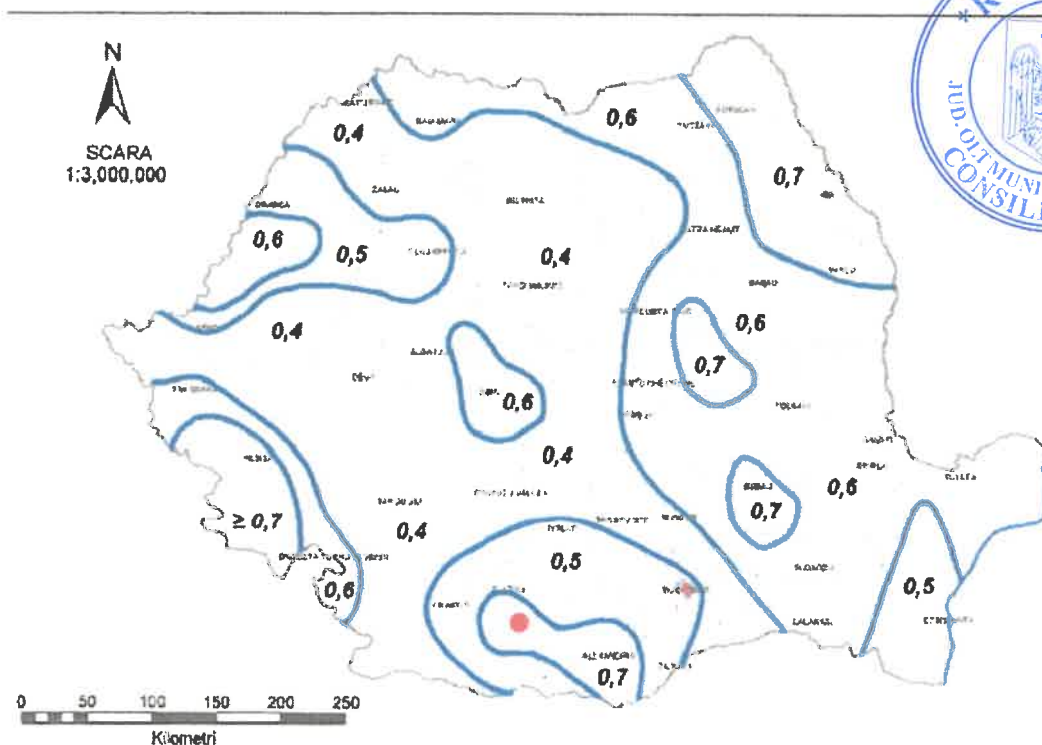
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică





hftgh

Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)



Zonarea teritoriului valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului qb cu IMR-50ani (CR 1-1-4/2012)

Din punct de vedere climatic, amplasamentul cercetat se încadrează într-o zonă de climă continentală, respectiv într-un ținut cu clima de câmpie caracterizată prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales cub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a $11,0^{\circ}$ - $11,2^{\circ}\text{C}$.

Vara poate ajunge la valori de $35,0^{\circ}\text{C}$ și de $-25,0^{\circ}\text{C}$ iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca 500-550mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 71,3mm și pentru luna februarie de 28,2mm.

Cea mai mare parte a precipitațiilor cad în semestrul cald, când aversele însoțite de descărcări electrice sunt frecvente.

Cantitățile maxime căzute în 24 ore au atins 85,0mm (29 august 1927).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca 5 zile, cu grosimi medii decadale ce variază între 6,0 și 14,0 cm.

În zona, frecvențele medii anuale ale vânturilor sut de 24,6% - E, 18,7% - V și 9,6% - NV, cu un calm atmosferic având o frecvență de 26,3%. Vitezele medii anuale ale vânturilor oscilează între 1,2 și 4,3m/sec.

Orizonturile de medie adâncime cantonate in Stratele de Fratesti sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 m. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratesti este $Q=1-5.00$ l/s.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designrm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 35757025
București, 53, Al. Episcopiei, nr. 27-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Orizonturile de medie adâncime cantonate în Stratele de Fratești sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 m. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratești este $Q=1-5.00$ l/s.

Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orașului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de 130.00-180.00 m, având capacitatea proiectată de captare $Q = 80.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Stoenesti este amplasată în lungul DN6 Caracal-București, între localitățile Caracal și Stoenesti. Captarea, constituită din 32 puțuri forate la adâncimi de 54.00-100.00 m, poate debita $Q=75.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Redea – Deveselu este amplasată în zona de sud – est a municipiului Caracal și este constituită din 32 de puțuri care pot debita $Q=140.00$ l/s. Această captare furnizează municipiului Caracal debitul de apă potabilă de 25.00 l/s
- Captarea Chelaru – Redea este amplasată în zona de vest a localității, în prelungirea captării Redea – Deveselu. Din această captare pot fi activate 32 puțuri cu debitul $Q=150.00$ l/s.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puțuri forate la adâncimi de 70.00-80.00 m, care pot furniza un debit, $Q=15.00$ l/s, utilizat în cadrul unității;
- Captarea IPILF este formată din 14 puțuri amplasate pe direcția nord-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00$ l/s utilizat pentru zonele rurale.

Meteoclimatic, zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat-continental, cu ușoare influențe submediteraneene.

Dintre factorii climatogeni, deosebit de importantă este radiația solară sub forma globală, deoarece constituie sursa energetică ce stă la baza tuturor proceselor și fenomenelor climatice.

Radiația solară totală se ridică în zonă la aproximativ 130.000 kcal/cm², în aceasta încadrându-se atât radiația solară cât și radiația difuză. Această radiație influențează pozitiv procesul de vegetație al plantelor. Energia calorică maximă se întâlnește în lunile iunie-iulie, iar cea mică în lunile ianuarie-februarie.

Stratul de zăpadă persistă peste puțin timp, albedoul solurilor negre este de 7%. Vara, cerul fiind mai senin, energia calorică ajunge la sol și are valori mai mari, în schimb cerul este mai acoperit și crește radiația difuză, scăzând cantitatea de energie solară.

În Caracal, climatul local este influențat iarna de anticlonul siberian, crivățul, uneori aduce geruri mari. Vara se întâlnește circulația ciclonului tropical african care permite pătrunderea maselor de aer cald, manifestat deseori de vânturi calde și uscate.

Factorii dinamici care influențează timpul din zona Caracal sunt reprezentați de formațiunile barice ce se deplasează deasupra țării noastre, în sud-vestul acesteia.

Temperatura medie anuală este de 11°C . Temperatura minimă absolută este de -31°C . Temperatura maximă absolută este de $+40,5^{\circ}\text{C}$.

Regimul precipitațiilor este deficitar (400-500 mm), cu perioade lungi de secetă (80-100 zile) întâlnite de obicei la începutul și sfârșitul perioadei de vegetație.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2016 CUI 4377055
București, S6, Alăea Ștefan Băneșel, nr. 21/23
email: uconcept.solutions@gmail.com



hftgh

Vânturile sunt influențate de relief. Valea Oltului canalizează curenții de aer pe direcțiile nord-sud. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre stepa rusă (Crivat), în est iar din sud-vest bate Austrul care are intensitatea mai mică decât Crivățul și prevestește seceta.

Geologic, sub raport tectono-structural, teritoriul județului Olt se suprapune pe cele două mari unități situate la exteriorul Carpaților: Depresiunea Getică, în nord și Platforma Moesică, în sud.

Din punct de vedere geologic, orașul Caracal aparține platformei Moesice, unde apar la zi depozite cuaternare, începând cu pleistocenul mediu.

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfice cloritoase. Cuvertura debutează cu depozite detritice atribuite Ordovicianului și eventual unei părți a Cambrianului. Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

Ciclul Ordovician – Caronifer prezintă caracter predominant detritic, doar în Silurian și Devonianul inferior, în rest prezintă un caracter pelitic.

Din Devonianul superior până în Namurian, sedimentarea este predominant carbonatică (dolomitic calcaroasă cu nivele evaporitice), iar în restul carboniferului revine sedimentarea detritică cu episoade cabunoase pe alocuri. Grosimea depozitelor corespunzătoare acestui ciclu este variabilă.

Pleistocenul mediu – superior apare pe suprafața câmpului Leu-Rotundă și este reprezentat prin argile și argile nisipoase roșcate sau nisipuri prafoase.

Pleistocenul superior ocupă suprafața terasei Caracal și este reprezentat prin pietrișuri, bolovănișuri cu grosimea de 5.00 – 7.00m, acoperite de depozite prluviale reprezentate de pământuri coezive, uneori loessoide. Holocenul inferior are o răspândire redusă pe teritoriul municipiului Caracal fiind prezent în cadrul terasei joase (terasa Hotarani) și este constituit din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Seismic,

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7₁ (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al normativului „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de (225) ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei în discuție, accelerația a_g are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c=1,0s$.

Adâncimea de îngheț, în zonă este de 0,80-0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

Din punct de vedere **geotehnic**, formațiunile interceptate de forajele de prospectare sunt de vârstă pleistocen superior și sunt alcătuite din argile la argile nisipoase și nisipuri argiloase cafenii gălbui plastic consistente, cu compresibilitate medie.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 4537003
București, S3, Al. Epr. Betei nr. 21-z
email: uconcept.solutions@gmail.com



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

- Strada Arțarului, stradă neasfaltată, cu acces direct la terenurile care au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 8,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 12,00m);
- Strada Alunului, stradă neasfaltată, care se află la limita de nord a terenului ce a generat P.U.Z. (având un profil existent de 3,50m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 9,00m).

În planșa de Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 este propusă o circulație orientativă, în partea de nord a terenului cu nr cad. 57970 a terenului ce a generat P.U.Z. Prin prezenta documentație se va ține cont de circulația carosabilă propusă prin P.U.G.

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară carosabil, astfel în zona studiată se află Str. Artarului, care face legătura cu Str. Gen. Gheorghe Magheru cu centura și centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi – care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale – care se găsesc în partea vestică și nordică a terenului ce a generat PUZ.

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii – se găsesc în partea de nord și vest a terenului (Petrosud, Rompetrol, Hotel Cristal Home, Heaven Club).

În ceea ce privește relaționările între funcțiuni, nu sunt probleme între cele existente și cele nou propuse.

2.6.2. Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ se află în proprietatea persoanelor fizice : Brastaviceanu Virgil Marian, Brastaviceanu Mircea Eugen, Popescu Daniel Anton și Popescu Alina, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

2.6.3. Analiza fondului construit

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu alte dotări, deoarece în imediata vecinătate există numai terenuri virane. Astfel, prin propunerea prezentei documentații se propun pe lângă locuințe individuale și funcțiuni mixte pentru ca locuitorii să aibă acces la funcțiuni complementare locuirii.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6. Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014.

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Al. E. C. B. nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, conform avizului de la Compania de Apă Olt S.A., nr.1531/23.06.2025, pe Str. Artarului și Str. Alunului, nu există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare.

Avizul de amplasament este valabil pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus și nu constituie aviz tehnic de branșare / racordare la rețelele de apă și de canalizare.

La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă. În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice, beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

2.7.2. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului favorabil CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 16005/20.06.2025, investiția este condiționată de obligația de a obține Aviz de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA și după caz de a finanța eliberarea amplasamentului de rețele electrice de distribuție și/sau de realizarea coexistenței cu rețeaua electrică de distribuție în conformitate cu Legea 123/2012 a Energiei Electrice și Gazelor Naturale, Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020-ordin ce introduce modificări la Ordinul 239/2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 25/2016 (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea), pentru fiecare obiectiv promovat în zona analizată prin P.U.Z. În zonă există LEA 20 kV Caracal Vest – Caracal Sud.

2.7.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr. 72977-321.137.389/16.06.2025, pe Str. Artarului și Str. Alunului nu există rețea de gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.18 / 2021.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

2.7.4. Telecomunicații

Nu este cazul.

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Libertății, nr. 21-2
email: uconcept.solutions@gmail.com



Conform avizului de oportunitate nr. 1 / 08.02.2022, revizuit 19.12.2022, utilitățile se vor asigura : conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin P.U.G.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/ investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natural ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Ecosistemul municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.8.1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

- Inundații

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- Alunecări de teren

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește alunecările de teren.

- Zone de risc seismic

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu intensitate seismică moderată cu o intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, potențial inexistent la redus de alunecări și inundații.

PROIECTANT GENERAL

NOW
CONSULTING

S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

PROIECTANT ASOCIAT

urban

concept solutions

S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, 53, Aleea Petrești, nr. 23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural

Conform investigațiilor din studiul geotehnic, terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

2.8.2. Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

Teritoriul reglementat intră în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Conform Analizei reprezentării grafice a distribuției zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 în vederea elaborării Planului vectorial cu zonele de risc și stabilirii Planului cu zonele de compatibilitate teritorială în zonele de impact, în conformitate cu Metodologia din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 aprobată prin Ordin 3710/1212/99 din 2017, (elaborata de Primăria Municipiului Caracal), la aproximativ 100 m de limita terenului reglementat (din zona studiată) există o stație de îmbuteliere și distribuție GPL.

Extras din documentul menționat anterior : Prin suprapunerea *Planului vectorial cu zone de risc* și a Planului Urbanistic General(PUG) aprobat, se constată că zona funcțională Li3- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 în zone de restructurare încadrată conform Art. 10 din Metodologie în categorii de construcții și zonele funcționale de tip C, se află parțial în raza zonei II - Prag de mortalitate, pentru evenimente cu frecvența an -1, de 9.4×10^{-7} , în care sunt permise dezvoltări noi de Tip A și Tip B.

PROIECTANT GENERAL

NOW
CONCEPT SOLUTIONS

S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT

urban
concept solutions

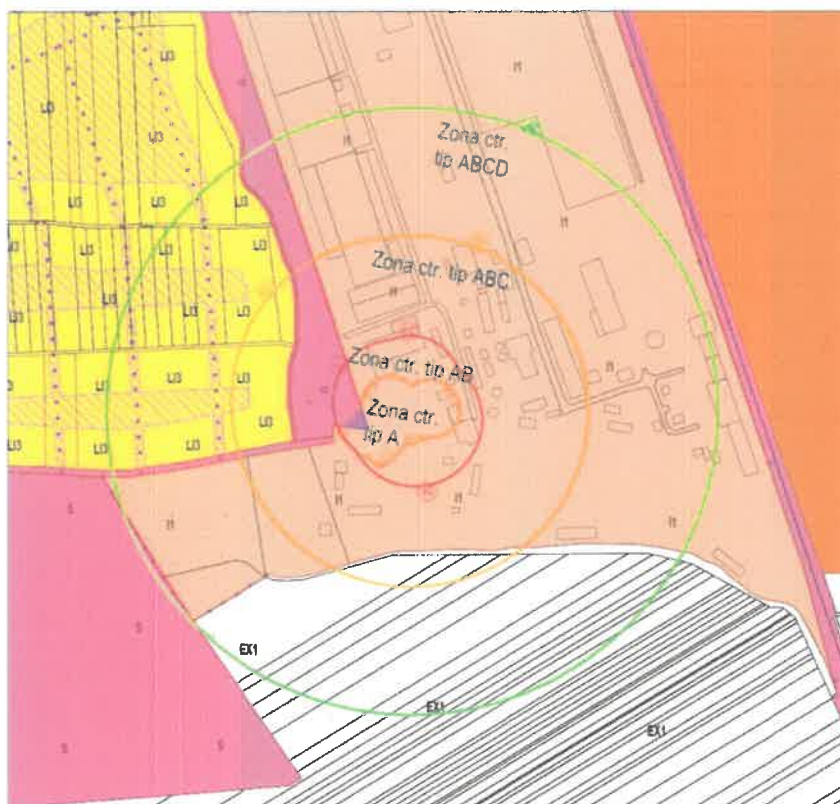
S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

hftgh

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CARACAL
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

amplasament: Stație de îmbuteliere și distribuție GPL
adresa: Str. Victoriei nr. 10, ECR, Caracal, CR
J40/2866/2021 CUI 43757055

PLAN CU ZONE DE COMPATIBILITATE TERITORIALĂ Planșa 01
Sc 1:2500



| LEGENDA | |
|----------|--|
| [Green] | Zona I - Zona urbană rezidențială. Se învecinează cu zona de protecție a monumentelor istorice și cu zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Yellow] | Zona II - Zona de protecție a monumentelor istorice. Se învecinează cu zona de protecție a monumentelor istorice și cu zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Orange] | Zona III - Zona de protecție a monumentelor istorice. Se învecinează cu zona de protecție a monumentelor istorice și cu zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Red] | Zona IV - Zona de protecție a monumentelor istorice. Se învecinează cu zona de protecție a monumentelor istorice și cu zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Blue] | Zona V - Zona de protecție a monumentelor istorice. Se învecinează cu zona de protecție a monumentelor istorice și cu zona de protecție a monumentelor istorice. |

| | |
|---------------------|---|
| [Orange] | Zona A - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Pink] | Zona B - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Pink] | Zona C - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Blue] | Zona D - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Green] | Zona E - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Yellow] | Zona F - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Orange] | Zona G - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Red] | Zona H - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Purple] | Zona I - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Blue-Gray] | Zona J - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Green-Gray] | Zona K - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Yellow-Gray] | Zona L - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Orange-Gray] | Zona M - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Red-Gray] | Zona N - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Purple-Gray] | Zona O - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Blue-Gray] | Zona P - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Green-Gray] | Zona Q - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Yellow-Gray] | Zona R - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Orange-Gray] | Zona S - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Red-Gray] | Zona T - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Purple-Gray] | Zona U - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Blue-Gray] | Zona V - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Green-Gray] | Zona W - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Yellow-Gray] | Zona X - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Orange-Gray] | Zona Y - Zona de protecție a monumentelor istorice. |
| [Light Red-Gray] | Zona Z - Zona de protecție a monumentelor istorice. |

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește zonele cu risc natural, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.
- Există o stație Petrosud (benzinărie) la o distanță de 220 m față de terenul de față obiectul PUZ și o stație Rompetrol (benzinărie) la o distanță de 320 m față de terenul de față obiectul PUZ.
- La aproximativ 100 m de limita terenului reglementat (din zona studiată) există o stație de îmbuteliere și distribuție GPL, conform celor detaliate mai sus.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care s-a desfășurat astfel :

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ – care s-a desfășurat în perioada 29.06.2021 – 13.07.2021, care s-a realizat astfel :
 - Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Libertății nr. 123
email: uconcept.solutions@gmail.com

hftgh

- Publicarea anunțului și documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a instituției
- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.

În urma Etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ, nu au existat sesizări, observații și propuneri din partea publicului.

2. Etapa elaborării propunerilor documentației de urbanism P.U.Z. – care s-a desfășurat în perioada 09.01.2023-23.01.2023, astfel :

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară
- Publicarea anunțului și documentației P.U.Z. pe pagina de internet a instituției
- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.
- Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror imobile sunt învecinate și există posibilitatea de a se considera afectați de propunerile PUZ.

În perioada informării și consultării publicului cu privire la propunerile preliminare Plan urbanistic zonal și Regulament local de urbanism aferent în vederea realizării Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte, generat de imobilele amplasate pe Str. Arțarului nr.11-13, Str. Arțarului nr.15-17, Str. Alunului nr.15-17, Municipiul Caracal, județul Ilt, s-au prezentat la sediul Primăriei Municipiului Caracal și au solicitat în mod verbal detalii privitoare la documentația mai sus menționată domnii Dimulescu Petrică și Nicola Florin.

Ca urmare a finalizării etapei de informare și consultare a publicului s-a emis de către Primăria Municipiului Caracal raportul informării cu nr. 7133 din 07.02.2023.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

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

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

Studiul geotehnic :

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plin cu o ușoară pantă pe direcția Nord Sud. Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic și anume "Platforma Valaha" aparținând unității geologice Câmpia Română fiind stabil din punct de vedere al comportării la alunecare.

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafața cu datele obținute din forajele geotehnice executate, se concluzionează următoarele:

1. Terenul destinat viitoarelor obiective este stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico – geologice de instabilitate sau de degradare.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43371053
București, S3, Aleea Eroilor nr. 27/23
email: uconcept.solutions@gmail.com



hftgh

2. Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajele executate și este situat la cca. -16.00-17.00 m de la cota terenului natural.
 3. Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila, începând cu cota -1.00m de la cota terenului natural.
 4. Presiunea convențională conform STAS 3300 / 2-1985 la sarcini fundamentale, pentru stratul de argila, este 250 kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2,00$ m de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1,00$ m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS : $h=-1.00m$, $P_{conv.}=210kPa$, $h=-1.50m$, $P_{conv.}=230kPa$, $h=-2.00m$, $P_{conv.}=250kPa$.
 5. Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :
 - Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații
 - În jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90 m prevăzute cu o pantă de 4-5 %. Spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor
 - Trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m
 - Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor
 - Suprafața terenului inconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor
 - Se recomandă ca obiectivele să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue)
 - Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț – dezgheț
 - Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri
 - Ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
 6. Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasată, betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.
 7. La proiectare se va ține cont de ridicarea cotei zero a obiectivelor, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preîntâmpina fenomenul de băltire a apelor.
 8. Lucrările de sapatura manuala, vor fi încadrate în categoria teren tare, iar cele mecanizate în teren de categ. a II-a.
 9. În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, după cum urmează :
 - Condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
 - Apa subterana – fără epuizmente – punctaj 1
 - Clasificarea obiectivelor după categoria de importanță redusă - punctaj 2
 - Vecinătăți – fără riscuri – punctaj 1
 - Zona seismică D – punctaj 3
- Conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria 1 cu risc geotehnic Redus, cu total punctaj 9.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

hftgh

Studiu de fundamentare echipare edilitară

Pentru racordarea imobilele propuse prin P.U.Z. la rețelele edilitare se vor extinde până la cele trei terenuri unde urmează să se construiască complexul rezidențial. Soluția de extindere a rețelelor edilitare și de deviere a LEA 20KV se va realiza la faza de autorizație de construire și nu face obiectul prezentei documentații. Se vor respecta cerințele prevăzute în avizele de amplasament ale rețelelor edilitare aferente PUZ -lui.

Studiu de circulații

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Traficul prognozată de vehicule nu va depăși capacitatea maximă de circulație pe sens a Str. Alunului și Str. Arțarului.

Se propune modernizarea Str. Alunului și Str. Arțarului prin asfaltare și amenajarea profilelor transversale conform celor din P.U.G. Mun. Caracal.

Studiu de coexistență , Studiu de amplasament - Deviere LEA 20 kV Caracal Vest – Caracal Sud între stalpii 38 și 39, în vederea alipirii imobile teren 2 loturi aparținând Popescu Daniel Anton, str. Alunului, nr. 15-17, Municipiul Caracal

Studiul de amplasament are ca scop devierea LEA 20KV Caracal Vest – Caracal Sud între stalpii 38 și 39, care se va realiza în etapa următoare, după avizarea documentației P.U.Z. Pentru acest studiu au fost propuse două soluții de deviere și a fost aleasă soluția nr.1, care poate fi consultată în studiile de fundamentare ale documentației P.U.Z.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform P.U.G. CARACAL aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.

Reglementările tehnice conform P.U.G. Caracal pentru Zona Locuințelor – Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare sunt:

- P.O.T. max. = 30%;
- C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9;
- R.h. max. = P+2.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 3570552
București, 53, Al. Ștefan cel Mare nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 45757755
București, S3, Str. Enea nr. 23
email: uconcept.solutions@gmail.com



hftgh

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z. pentru Strada Alunului se propune un profil de 9,00 m, (ținând cont de profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal pe fiecare sens.

În zona terenului ce a generat P.U.Z. pentru Strada Arțarului se propune un profil de 12,00 m, (ținând cont de profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal și 1,50m pistă de biciclete pe fiecare sens.

În partea centrală a terenului cu nr. cad. 57970, de la nord la sud, se propune o stradă cu un profil de 9,00m (ținând cont de drumul prezumtiv propus prin P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 2 benzi – 6,00m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal pe fiecare sens.

Între terenurile cu nr. cad. 54924 și 54923 se propune o circulație carosabilă care face legătura dintre Strada Alunului și Strada Arțarului. Această circulație carosabilă are un profil propus de 9,00m cu 2 benzi – 6,00m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal și 1,50m pistă de biciclete pe fiecare sens.

Pentru parcelele cu acces principal din Strada Alunului accesul se va face din UTR T1-3 ce are categoria III.1., se propune un profil de 9,00 m, cu 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pietonal pe fiecare sens și are prevăzut un loc de întoarcere pe terenul inițiatorilor P.U.Z., cu numărul cadastral 57970.

Atât pentru UTR T1, cât și pentru T1-3, în ceea ce privește regimul de construire, se aplică prevederile art. 2.2.6.1. aferent RLU PUG Caracal: Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria *drum*. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/ lărgirii acestora vor trece în domeniul public al Municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Accesul carosabil și pietonal pe fiecare parcelă se va realiza din Str. Alunului sau Arțarului sau pe străzile nou propuse, artere de categoria a III-a.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

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

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

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

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

Realizarea obiectivului de investitie nu va avea un impact semnificativ asupra fluenței sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 București, S6. Str. V. Mihăilescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 43752055
 București, S3, Piața Eprubetei, nr. 21-23
 email: uconcept.solutions@gmail.com



hftgh

- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- Li2-2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale
- M1-2 – subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor
- T1-3 – subzonă transporturi rutiere
- V4-3 – subzona complexe și baze sportive

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii indicatori urbanistici:

| | | |
|-------|---|--|
| Li2-2 | P.O.T. max. propus= 30%; C.U.T. max. propus = 0,9; | RH max. propus= P+2E; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m; S. min. sp verzi = 30%. |
| M1-2 | P.O.T. max. propus= 45%; C.U.T. max. propus = 1,2; | RH max. propus= P+2E; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m; |
| T1-3 | Nu e cazul. | |
| V4-3 | P.O.T. max. propus= 40%; C.U.T. max. propus = 0,6; | RH max. propus= P+2E; H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m; S. min. sp verzi = 30%. |

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUS

| BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ | | | | |
|---|--------------------|-------------|------------------|-------------|
| | Situație existentă | | Situație propusă | |
| | Suprafață (mp) | Procent (%) | Suprafață (mp) | Procent (%) |
| Li3 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare - Teren arabil | 16,400.00 | 100% | - | - |
| Li2-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale | - | - | 10,630.10 | 65% |
| M1-2 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor | - | - | 2,737.57 | 17% |
| T1-3 - Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public) | - | - | 2,387.28 | 15% |
| V4-3 – Complexe și baze sportive | - | - | 645.05 | 3% |
| Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z. | 16,400.00 | 100% | 16,400.00 | 100% |

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 16400,00mp, cf acte și măsurători cadastrale.



| BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. | | | | |
|--|--------------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Situatie existentă | | Situatie propusă | |
| | Suprafață (mp) | Procent (%) | Suprafață (mp) | Procent (%) |
| LI3 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare - Teren arabil | 16,400.00 | 4,73% | - | - |
| LI2-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale | - | - | 10,630.10 | 3,07% |
| M1-2 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor | - | - | 2,737.57 | 0,79% |
| T1-3 - Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public) | - | - | 2,387.28 | 0,70% |
| V4-3 - Complexe și baze sportive | - | - | 645.05 | 0,18% |
| LI3 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare | 275,872.51 | 79,72% | - | - |
| LI3-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare - parcelele situate în zona de studiu | - | - | 275,872.51 | 79,74% |
| M1 - Subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor - parcelele situate în zona de studiu | 29,514.60 | 8,52% | 29,514.60 | 8,52% |
| T1 - Subzona transporturilor rutiere - în zona de studiu | 24,229.89 | 7,00% | 24,229.89 | 7,00% |
| Suprafață totală teren ce a generat PUZ | 346,017.00 | 100% | 346,017.00 | 100% |

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,00 m;
- Retragerile față de aliniament vor fi de minim 3,00m;
- Retragerile față de limitele posterioare vor fi de minim 5,00 metri.

Parcelele vor avea asigurate minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2,5m și va fi transparentă.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Conform avizului de oportunitate nr. 1 / 08.02.2022, revizuit 19.12.2022, utilitățile se vor asigura : conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin P.U.G.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 45737057
București, S3, Aleea Episcopiei, nr. 21-2
email: uconcept.solutions@gmail.com

hftgh

construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/ investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărirea a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natural ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale până la racordarea la rețele de utilități existente în zonă sau prin racordare la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate. Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 30% din suprafața incintei.

Ca urmare a notificării adresate de beneficiarii prezentei documentații P.U.Z., înregistrată la **Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 10975 din 27.12.2022** și a completărilor cu nr. 142 / 06.01.2023, **A.P.M. Olt decide**, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul sesiunii Comitetului Special Constituit din data de 31.01.2023 ca planul P.U.Z. Construire ansamblu rezidențial și funcțiuni mixte pe Str. Arțarului Nr.11-13 și Nr.15-17 și Str. Alunului Nr.15-17 din Municipiul Caracal, Jud. Olt, propus a fi amplasat în Caracal la adresele menționate anterior, **nu necesită evaluare de mediu și nici evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu**, cu următoarele condiții:

- Respectarea propunerilor planului
- Respectarea legislației de mediu în vigoare
- Se va solicita la autoritatea de mediu competentă emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

A.P.M. Olt a emis Decizia de încadrare cu nr. 10975 / 14.02.2023.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56. Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@outmail.com

hftgh

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT.



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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire și funcțiuni mixte, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă periferică a orașului.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui semnificativ la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua crearea locuințelor și funcțiilor complementare acestora, de a crea o nouă zonă rezidențială, în extremitatea sud-estică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuințe și funcțiuni mixte, contribuind considerabil la economia orașului.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

În planul de acțiuni sunt detaliate etapele, costurile și termenele estimate pentru toate etapele după aprobarea documentației P.U.Z.

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiunile complementare locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Conform avizului nr. 22705 / 05.04.2022, emis de către Primăria Municipiului Caracal, în vederea elaborării PUZ și RLU, U.A.T. Municipiul Caracal, în calitate de administrator de drumuri își dă acordul pentru acces la drumurile publice, pentru extinderea rețelelor de circulație precum și pentru extinderea / prelungirea rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi, cu condiția ca beneficiarul să solicite operatorilor / furnizorilor avizele necesare și să suporte cheltuielile aferente acestor operațiuni.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Bucureștilor, nr. 21
email: uconcept.solutions@gmail.com

hftgh

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.



4 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. stabilește reglementările pentru zona studiată și respectă Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism.

Principalele beneficii ale prezentei documentații, pentru investitor și pentru Primăria Municipiului Caracal sunt :

- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1-4 – subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în
 - o UTR Li2-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale,
 - o UTR M1-2 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor,
 - o UTR V4-3 – subzona complexe și baze sportive
 - o UTR T1-3 – subzona transporturilor rutiere;
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcelar;
- reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea bransamentelor necesare imobilelor care fac obiectul documentației P.U.Z.
- pentru zona de studiu, subzona Li3-2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă” și subzona M1 : se mențin utilizările funcționale stabilite prin P.U.G.

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă cu funcțiuni complementare acesteia. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei artere importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor.

luni, 2 Iunie 2025

**Șef Proiect,
urb. Mariana-Virginia BRASTAVICIANU**



PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 București, S6, Str. V. Mihailescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 43757055
 București, S3, Alea... nr. 1-23
 email: uconcept.solutions@urban.ro



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PENTRU OBIECTIV DE INVESTIȚIE
 SOLICITAT PRIN C.U. NR. 249/... 2023:

CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI
 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU
 "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR.
 ARȚARULUI NR.11-13, STR. ARȚARULUI NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI NR.15-
 17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT" INIȚIAT, ELABORAT ȘI AVIZAT
 PRIN C.U. NR.91/2021

| | |
|------------------------|--|
| beneficiar: | BRASTAVICEANU VIRGIL MARIAN BRASTAVICEANU MIRCEA EUGEN POPESCU DANIEL ANTON ȘI POPESCU ALINA |
| proiectant general: | DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L. |
| proiectant asociat: | URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L. |
| proiect: | 01/2021 |
| adresă: | Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Arțarului, nr.11-13, Str. Arțarului, nr.15-17, Str. Alunului, nr.15-17; nr. cad. 54924, 54923, 57970 |
| faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL - HCL |
| perioada de elaborare: | iulie 2025 |



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Cuprins

| | |
|--|-----------|
| PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE | 4 |
| CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM | 4 |
| CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII | 4 |
| CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE | 5 |
| PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 5 |
| CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT | 5 |
| CAPITOLUL 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .. | 6 |
| CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII | 6 |
| CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE.. | 7 |
| CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ..... | 8 |
| CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII | 8 |
| CAPITOLUL 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI | 8 |
| PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ | 9 |
| CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE | 9 |
| PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE | 9 |
| GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI | 9 |
| Li2-2 - SUBZONĂ locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale..... | 10 |
| SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... | 10 |
| Articolul 1. – Utilizări admise | 10 |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări | 10 |
| Articolul 3. – Utilizări interzise | 10 |
| SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 11 |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) | 11 |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament | 11 |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 11 |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 12 |
| Articolul 8. – Circulații și accese..... | 12 |
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor | 12 |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | 12 |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor | 13 |
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară | 13 |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate | 13 |



| | |
|--|-----------|
| Articolul 14. – Împrejmuri..... | 13 |
| SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... | 13 |
| Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)..... | 13 |
| Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) | 14 |
| M1-2 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SERVICIILOR..... | 14 |
| SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... | 14 |
| Articolul 1. – Utilizări admise..... | 14 |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări..... | 14 |
| Articolul 3. – Utilizări interzise..... | 15 |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 16 |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)..... | 16 |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament | 16 |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 16 |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 16 |
| Articolul 8. – Circulații și accese..... | 16 |
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor | 17 |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | 17 |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor | 17 |
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară | 17 |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate | 17 |
| Articolul 14. – Împrejmuri..... | 18 |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... | 18 |
| Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 18 |
| Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)..... | 18 |
| T1-3 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE..... | 19 |
| SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ..... | 19 |
| Articolul 1. – Utilizări admise..... | 19 |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări..... | 19 |
| Articolul 3. – Utilizări interzise..... | 19 |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 20 |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)..... | 20 |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament | 20 |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 20 |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 20 |
| Articolul 8. – Circulații și accese..... | 20 |
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor | 21 |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | 21 |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor | 21 |

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



| | |
|--|-----------|
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară | 21 |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate | 21 |
| Articolul 14. – Împrejmuri..... | 21 |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI..... | 22 |
| Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 22 |
| Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)..... | 22 |
| V4-3 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE..... | 22 |
| SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ | 22 |
| Articolul 1. – Utilizări admise | 22 |
| Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări | 22 |
| Articolul 3. – Utilizări interzise | 22 |
| SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR | 23 |
| Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)..... | 23 |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament | 23 |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 23 |
| Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă | 23 |
| Articolul 8. – Circulații și accese..... | 23 |
| Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor | 23 |
| Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor | 23 |
| Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor | 23 |
| Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară | 24 |
| Articolul 13. – Spații libere și spații plantate | 24 |
| Articolul 14. – Împrejmuri..... | 24 |
| SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI | 24 |
| Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 24 |
| Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)..... | 24 |
| LI3-2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN zone de restructurare.. | 24 |
| Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament | 25 |
| Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor | 25 |
| M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SERVICIILOR | 25 |
| T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE | 25 |

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3 Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația „CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR. ARȚARULUI NR.11-13, STR. ARȚARULUI NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI NR.15-17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT” INITIAT, EABORAT ȘI AVIZAT PRIN C.U. NR.91/2021”.
- 1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zona ce face obiectul PUZ.
- 1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6 R.L.U. se aplică pentru zona studiată prin PUZ cu o suprafață totală de **346.017,00 mp**, conform Avizului de oportunitate nr. 1 din 08.02.2022/ revizuit 19.12.2022, emise de Primăria Municipiului Caracal.

Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață totală de **16.400,00 mp**.

Zona studiată, reglementată prin P.U.Z. este cuprinsă în intravilanul localității Caracal, județul Olt și este delimitată la nord de Strada Trandafirilor și Strada Mărtisorului, la sud de Strada Arțarului, la vest Strada General Magheru și la est de un drum de exploatare și cuprinde proprietăți particulare.

CAPITOLUL 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Municipiului Caracal;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi și reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 249 din 13.11.2023, Avizului de oportunitate nr. 1 din 08.08.2022/revizuit 19.12.2022 și Avizului Arhitect Șef nr. 2 din 06.04.2023, emise de Primăria Municipiului Caracal și Avizului Arhitect Șef al Consiliului Județean Olt nr. 7 din 22.08.2024.

CAPITOLUL 3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilanul orașului Caracal în suprafață de **346.017,00 mp**.
- 3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ CONTINUARE - PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR. ARȚARULUI NR.11-13, STR. ARȚARULUI NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI NR.15-17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT” INITIAT, ELABORAT ȘI AVIZAT PRIN C.U. NR.91/2021”, 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.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră 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 APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- 5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.
- 5.3. Condițiile din Avizul arhitectului-sef nr. 2/06.04.2023 privitoare la realizarea scopurilor publice pe o suprafață de teren de minim 5% din terenul ce a făcut obiectul PUZ, precum și cele referitoare la realizarea drumurilor, rețelelor publice și cedarea acestora domeniului public al municipiului Caracal vor face parte din proiectul de hotărâre.

CAPITOLUL 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI 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 – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.
- 6.8. Se respectă cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire;
- 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 prin H.C.L. nr.3/2014.
- 6.10. Se respectă criteriile de stabilire a distanțelor față de limitele laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct.2.3.3.2. din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.3/2014. Criteriile de stabilire a amplasării față de limitele laterale și posterioare sunt:
 - Regula calcanului
 - Regimul de construire

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- Condițiile de cod civil
- Condițiile de însorire
- Reglementările de protecție la incendiu
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Necesitatea separațiilor funcționale.

6.11. Banda de construibilitate se definește potrivit Fig.12 din R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal. Amplasarea clădirilor trebuie să asigure respectarea condițiilor de însorire prevăzute în HG 536/1997 pentru funcțiunile protejate (locuințe, spații de învățământ, de sănătate etc.) de pe parcela proprie și parcelele adiacente; în general respectarea acestei condiții se asigură prin păstrarea între construcții a unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; reducerea acestei distanțe se poate face până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condiției asigurării a 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile de locuit și alte utilizări care necesită însorire atât la imobilul propriu cât și la cele învecinate.

CAPITOLUL 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access 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 securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;
- 7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesele pietonale dintr-un drum public; Accesele pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii. În cazul PUZ de parcelare / reparcelare sau în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, se va reglementa accesul din drumuri (private) de utilitate private deschise circulației publice (servituți de trecere sau drumuri în coproprietate).
- 7.4. Accesele 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 gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
- 7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară 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 păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor 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 lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public).

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

CAPITOLUL 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ



- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
- 8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
- 8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
- 8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor / beneficiar, pe baza eliberării de către autoritatea publică locală a autorizației de construire/ acord administrator dum public pentru extinderea rețelelor de utilități.
- 8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor /beneficiar.
- 8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- 8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
- 8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.
- 8.9. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă pe terenurile reglementate după aprobarea P.U.Z (pentru toată zona reglementată cu suprafața 346.017,00 mp) care sunt traversate de rețele LEA, numai după eliberarea amplasamentului și mutarea acestora în subteran, pe baza obținerii avizelor și acordurilor necesare solicitate de Distribuție Energie Oltenia și în baza avizului tehnic de racordare la RED.

În urma elaborării studiului de coexistență și alegerii variantei de deviere LEA 20KV CaracalVest-Caracal Sud s-a obtinut avizul CTE nr. 13912/07.10.2024, care va fi urmat de elaborarea proiectului tehnic de deviere.

CAPITOLUL 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele 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 dezmembra, 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 SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 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 dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- împrejuririle opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,50 m;
- porțile împrejuririlor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejuririi.



PARTEA III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce au generat documentația P.U.Z. au o suprafață de **16.400,00 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **346.017 mp** și este delimitat la nord de Strada Trandafirilor și Strada Mărțișorului, la sud de Strada Arțarului, la vest Strada General Magheru și la est de un drum de exploatare și cuprinde proprietăți particulare.

Terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **Li2-2 – Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2E niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale** (se mențin utilizările funcționale ale subzonei Li2, corobat cu regimul de înălțime)
- **M1-2 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
- **V4-3 – Subzona complexe și baze sportive**
- **T1-3 – Subzona transporturilor rutiere**

Pentru zona studiată reglementată, s-au definit următoarele zone funcționale:

- **Li3-2 – Subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**
- **M1 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
- **T1 – subzona transporturilor rutiere**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 171 DIN 01.08.2023, terenul aflat pe Strada Arțarului nr.11-13, Str. Arțarului nr.15-17 și Str. Alunului nr. 15-17, nr. cad. 54924, 54923 și 57970, localitatea Caracal, jud. Olt, în suprafață de 16.400,00 mp, iar conform avizului de oportunitate nr.1 din 08.02.2022/ revizuit 19.12.2022, zona studiată reglementată este delimitată la nord de Strada Trandafirilor și Strada Mărțișorului, la sud de Strada Arțarului, la vest de Strada General Magheru, la est de un drum de exploatare și cuprinde proprietăți particulare.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea lui Brastaviceanu Virgil Marian, Brastaviceanu Mircea Eugen, Popescu Daniel Anton și Popescu Alina. Terenul are categoria de folosință arabil și este situat în intravilanul localității Caracal.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Amplasamentul este situat în partea de sud-est a localității Caracal. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, zone mixte și servicii.

Liz-2 - SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Subzona constituită de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Reparații și extinderi la locuințele existente
- (2) Locuințe individuale în regim de construire discontinuu
- (3) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- (4) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- (5) Pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- (6) Parcaje la sol
- (7) Spații verzi amenajate, plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- (8) Spații libere pietonale

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997;
- (2) Amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii;
- (3) Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- (4) Adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- (5) Sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei);
- (6) 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;
- (7) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2;
- (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;
- (3) Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc);
- (4) Depozitare en gros;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- (5) Depozitari de materiale re folosibile;
- (6) Platforme de pre colectare a deseurilor;
- (7) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (9) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (10) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (11) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- (12) Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
- (3) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.
- (4) Dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcellarului) :
 - Suprafața parcelelor : minim 300 mp
 - Lungimea minima a aliniamentului : 12,00 m

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de min. 3,00 m și maxim 10,00m, față de circulația carosabilă propusă, strada de categoria a III-a.
- (2) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă și parcaje.
- (3) Banda de constructibilitate are o adâncime de max.20,0 m de la alinierea clădirilor. (retragerea maximă admisă)

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Pentru construcții izolate pe parcelă:
 - Retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00m.
 - Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil;
 - 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.
- (2) Pentru construcțiile cuplate pe parcelă:
 - Se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil;
- 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.
 - (3) Pentru construcții izolate pe parcelă:
- **Retragerea față de limita posterioară**, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. 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.
 - (4) Pentru construcțiile cuplate pe parcelă:
- **Retragerea față de limita posterioară**, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. 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.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- (2) În afara parcelelor de colț cu acces direct din Strada Alunului, accesul se va face din T1-3 ce are categoria III.1.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) 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.
- (2) Numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vor fi prevazute după cum urmează :
 - câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp
 - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp;
- (3) La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.
- (4) Amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul locuințelor;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă la cornișe este de 10,00 metri (P+2E), la care se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:
- (2) Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- (3) Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- (4) În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- (5) Înălțimea maximă la coamă este de 15,0 m;

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- (2) Clădirile noi se vor realiza astfel încât aspectul sau exterior să nu contravină funcțiunii acesteia, să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) 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;
- (2) 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;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m 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

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 30%

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

Articolul 16. – Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp ADC/mp teren



M1-2 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SERVICIILOR

Subzona de locuințe individuale și colective mici cu sau fără spații cu altă destinație înglobate și de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de înălțime P+2.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) Locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- (2) Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- (3) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) Pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- (5) Parcaje la sol;
- (6) Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (7) Spații libere pietonale;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997; suprafața de teren;
- (2) Amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii.
- (3) Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucătărie de vară etc), adăposturi pentru maxim 5 animale de casă, anexe de agrement (piscina, chioșc etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă; sere de maxim 250 mp; anexele locuințelor nu vor fi amplasate spre stradă;
- (4) Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă, astfel:

Funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagremente, la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
- să nu aibă program muzical și să nu utilizeze instalații de sonorizare în spații deschise.

Alte utilizări decât locuirea individuală, admise în zona:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel orașenesc și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei nr 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere compatibile cu locuirea, spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autofurisme concomitent și să nu încalce condițiile generale cuprinse la acest articol referitor la amplasarea construcțiilor cu alte funcțiuni;
- pentru funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250 mp și 600 mp ACD, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus detalierea amplasării se va face într-o documentație PUD;
- se admit spații (Acd maxim 600 mp) de mică producție cu impact nesemnificativ asupra mediului și depozitare de mici dimensiuni având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- se admit hoteluri cu maxim 50 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00 și detalierea reglementării să se facă prin PUD.
- se admit spații închise pentru spectacole, recreere sau sport pentru maxim 100 utilizatori concomitent;
- lăcașuri de cult
- se admit localuri de alimentație publică cu respectarea condițiilor restaurante, baruri, cofetării, cafele, discoteci etc.;
- se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la strada sau pe fațada clădirii, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate.
- sunt admise lăcașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă. Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată.

Articolul 3. – Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- Orice funcțiuni care nu pot asigura spațiile de parcare și manevra auto conform capitolului 2.7.1. Parcaje din R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice)
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrări de terasament de 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;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, 53, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Parcela se considera construibilă dacă:
 - Are o suprafață de minim 350 mp și un front de minim 15,00 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12,00 m pentru locuințe cuplate; pentru parcelele rezervate exclusiv locuirii se admit și dimensiunile și suprafețele minime din Tabelul 3 Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent în Li1 și Li2 de la capitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții.
 - Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- (2) Pentru amplasarea de locuințe colective mici sau locuințe semicolective, suprafața minimă a parcelei nu va fi mai mică de 100 mp înmulțit cu numărul de apartamente.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului străzii și în condițiile capitolului 2.3.1. Amplasarea față de aliniament
- (2) Pe străzile pe care regula este amplasarea retrasă de la aliniament retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m, dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
- (3) Retragera maximă admisă este de 10,00 m de la aliniament.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00m.
- (2) Retragerile față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m.
- (3) Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
- (4) 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.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire (vezi primul alineat de la art.6)

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Accesul se va face din Strada Arțarului și din strada Alunului

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6 Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2017 CUI 48757055
Bucuresti, S3 Aleea Eprucei nr. 23
email: concept.solution@gmail.com



Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 2.7.1. Parcaje.
- (2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Înălțime maximă admisibilă la cornișe: 10,00 metri;
- (2) Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m;
- (3) Se admite suplimentar un nivel înscris în volumul acoperișului, reprezentând maxim 60% din volumul unui nivel curent sau un nivel suplimentar retras, înscris în interiorul unui cerc cu raza de 4,0 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

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

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- (2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- (3) Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului Agenției de Protecție a Mediului.

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu nr. 12
email. designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Al. nr. 21-23
email. uconcept.solutions@gmail.com



- prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică (vezi 2.7.2. Spații verzi, conform R.L.U. al P.U.G. Municipiul Caracal)
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
 - (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
 - (4) 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;
 - (5) Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
 - (6) În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna;
 - (7) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
 - (8) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) 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 dublată de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- (3) Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare vezi capitolul 2.7.3. Împrejmuiri;
- (4) Gardurile spre stradă vor respecta înălțimea medie a împrejmuirilor 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

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. maxim = 45%;
- (2) Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile LI1;
- (3) Pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile IS specifice.

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = 1,2 mp ADC/mp teren;
- (2) Observație: Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplică prevederile LI1;
- (3) Pentru parcelele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile IS specifice.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



T1-3 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) circulație carosabilă, pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (2) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (3) construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun;
- (4) conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- (5) pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- (6) parcaje;
- (7) spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (8) piste de biciclete;
- (9) fâșii plantate;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare;
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- (2) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respective;¹
- (3) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;²
- (4) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;³
- (5) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;⁴

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) Efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- (2) Depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (3) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;

¹ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 46.

² Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (2)

³ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a III-a, art. 35, alin. (3)

⁴ Conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Secț. a V-a, art. 51.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
Bucuresti, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- (4) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Nu este cazul.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Articolul 8. – Regim de construire

Se aplică prevederile art. 2.2.6.1. aferent RLU PUG Caracal : Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria *drum*. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/ lărgirii acestora vor trece în domeniul public al Municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Articolul 9. – Circulații și accese

- (1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.
- (2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- (3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (4) În afara parcelelor cu acces direct din strada Alunului și strada Arțarului, accesul se va face din **T1-3 ce are categoria III.1 :**
 - Perpendicular pe străzile Alunului și Arțarului se propune **o stradă** (cu profil C-C', conform planșei de reglementări urbanistice) cu un profil general de 9,00 m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00 m carosabil și 1,50 m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferat domeniului public al Municipiului Caracal după aprobarea documentației P.U.Z., cu condiția echipării lui cu rețele edilitare și realizării suprastructurii rutiere și pietonale.
 - În partea de nord a terenului ce a generat P.U.Z. se propune **o stradă** (cu profil C-C', conform planșei de reglementări urbanistice) cu un profil general de 9,00 m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00 m carosabil și 1,50 m pietonal pe fiecare sens. În capătul străzii este prevăzut un loc de întoarcere pentru autovehicule. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferat domeniului public al

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București 53, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



Municipiului Caracal după aprobarea documentației P.U.Z., cu condiția echipării lui cu rețele edilitare și realizării suprastructurii rutiere și pietonale.

- Accesul carosabil și pietonal pe fiecare parcelă se va realiza din Str. Alunului, Str. Artărilor și străzile propuse, toate fiind artere de categoria a III-a.

Articolul 10. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 11. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

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

Articolul 12. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
- (2) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 13. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale), se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Articolul 14. – Spații libere și spații plantate

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

Articolul 15. – Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
 - 1.1. împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
 - 1.2. împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
 - 1.3. împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcționale care necesită o protecție specială;
 - 1.4. înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
 - 1.5. porțile împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 16. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) Nu este cazul.

Articolul 17. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) Nu este cazul.



V4-3 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

Diverse amenajări destinate practicării sportului cu acces liber, limitat de apartenență la cluburi sau contra cost.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- (1) sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- (2) săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- (3) săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- (4) cabinete de medicină sportivă și fizioterapie
- (5) stadioane;
- (6) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- (7) vestiare, anexe administrative;
- (8) spații verzi amenajate;
- (9) alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- (10) stranduri;
- (11) popicărie, bowling, biliard;
- (12) cluburi – în general;
- (13) terenuri de sport, bazine de înot în aer liber
- (14) terenuri de tenis;
- (15) parcaje la sol și multietajate aferente practicanților sportului și spectatorilor;

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- (1) se admit spații comerciale și servicii conexe (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.);
- (2) se admit spații pentru alimentație publică;

Articolul 3. – Utilizări interzise

- (1) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (2) este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (3) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
Bucuresti, S3, Aleea Ecrubetei nr 21-23
email: uconcept.solutions@urbanconcept.com



SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m și maxim 10,00 m de la aliniamentul reglementat, conform planșei de Reglementări urbanistice.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Pentru construcțiile izolate pe parcelă limita laterală este de 3,00 m. 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.
- (2) Pentru construcțiile izolate pe parcelă limita posterioară este de minim 5,00 m (limita posterioară fiind parcela de la nord), conform planșei de Reglementări urbanistice. 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.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) conform studiilor de specialitate avizate conform legii, solicitate dacă este cazul;

Articolul 8. – Circulații și accese

- (1) Accesul se va face din strada Alunului;

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației;
- (2) Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice;
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - 3.a. pentru sali de sport, sali de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfasurată;
 - 3.b. pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.
- (4) În plus față de cele menționate, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competiții) se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $H_{max.cornișa} = 10,0 \text{ m}$ ($Rh_{max} \text{ propus} = P+2E$)
- (2) Înălțimea maximă la coamă: 15,0 m

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: urbanconcept.solutions@gmail.com



Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la noi consumatori, la rețele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică;
- (2) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- (3) Toate noile branșamente se vor fi realizate îngropat;

Articolul 13. – Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura necesarul de spații verzi de **minim 30%** din suprafața incintei.
- (2) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioră a incintei.
- (3) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 m** înălțime;
- (5) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

Articolul 14. – Împrejmuiri

- (1) Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- (2) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.
- (4) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- (1) P.O.T. max. propus= 40%;

Articolul 16. – Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- (1) C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;

Pentru zona de studiu :

LI3-2 – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

Se vor prelua reglementările conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat conform H.C.L. nr.03 / 30/01/2014, cu excepția adăugării la utilizări admise a "anexelor gospodărești care nu produc murdărie

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6 Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

(garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă” și articolele 5 și 6, care se modifică astfel:

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevăzute la capitolul 2.3.3. Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară;
- (2) Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate, fac excepție:
 - Cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate – în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
 - Cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară
- (3) În cazul în care se admite amplasarea la calcan, clădirea se va retrage față de cealaltă limita laterală cu minim 3,0 metri;
- (4) Pentru construcțiile izolate retragerile minime admise vor fi :
 - Față de una dintre limitele laterale : 3,00 metri (distanța minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/ locurilor de parcare
 - Față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 m (măsurați la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului) și 2,0 metri în cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor;
- (5) Picătura streășinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejmuirea spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zăpadă.
- (6) Pentru alte funcțiuni decât locuințele, retragerile minime laterale vor fi de 4,0 metri.
- (7) 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.
- (8) Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
- (9) Retrageri minime înscrise mai sus se vor majora după caz potrivit cerințelor sanitare sau de securitate la incendiu.

M1 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI SERVICIILOR

Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

T1 – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014.

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihailescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2016 CUI 477055
București, S6, Allee Eprușetelor, nr. 21-2
email: urbanconcept.solutions@umad.com

- Regim de construire : conform Notă (Aviz Arhitect Sef nr.2 din 06.04.2023): ptr. Parcelele cu acces direct (latura comună) cu strada Arțarului și strada Alunului se aplică prevederile art. 2.2.6.1. aferent RLU PUG Caracal : Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria *drum*. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/ lărgirii acestora vor trece în domeniul public al Municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

luni, 2 iunie 2025

**Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU**



PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Str. Eprușel, nr. 21-23
email: concept.solutions@gmail.com



PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE PE STR. ARȚARULUI, NR.11-13, STR. ARȚARULUI, NR.15-17 ȘI STR. ALUNULUI, NR.15-17 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT"

➤ Etapizarea proiectului

După aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, începând cu dezmembrarea loturilor. Vor fi elaborate proiectele tehnice de execuție fazele DTAC și DE pentru construcții. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizațiilor de construire.

I. Dezmembrarea loturilor conform P.U.Z. și dezmembrarea terenului dedicat lărgirii drumurilor (se vor respecta prevederilor conform art. 2.2.6.1. aferent RLU PUG Caracal)

II. Extinderea rețelelor tehnico-edilitare :

- Se vor extinde rețelele pe strazile propuse T1-3 și la parcelele nou create, pentru a se putea realiza branșamentul la utilități.
- Lucrările intră în sarcina beneficiarilor și se vor realiza etapizat, pe cheltuiala acestora.
- Costuri private estimate : 200.000 lei
- Estimare implementare : 2025-2026

III. Realizarea infrastructurii rutiere :

- Se vor realiza și amenaja circulațiile carosabile și pietonale.
 - Lucrările intră în sarcina beneficiarilor și se vor realiza etapizat, pe cheltuiala acestora.
 - T1 : In cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării / lărgirii acestora vor trece în domeniul public al Municipiului Caracal, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.
 - T1-3 : Subzona transporturilor rutiere va fi transferată de către beneficiarii P.U.Z. domeniului public al Municipiului Caracal, numai după echiparea lui cu rețele edilitare și după realizarea suprastructurii rutiere și pietonale, la un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.
 - Costuri private estimate : 500.000 lei
 - Estimare implementare : 2026-2027

IV. Subzona Locuințe individuale (Li2-2) și Subzona mixtă (M1-2) – loturi beneficiar Str. Artarului Nr.11-13

- Obținere autorizație de construire pentru locuințe individuale și subzona mixtă
- începere construcție locuințe individuale și subzona mixtă;
- realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea E. Poniștel, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com



- alei pietonale, amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- Lucrările intră în sarcina beneficiarului și se vor realiza etapizat, pe cheltuiala acestuia.
- Costuri private estimate : 2.500.000 lei
- Estimare implementare : 2027-2030

V. Subzona Locuințe individuale (Li2-2) si Subzona mixtă (M1-2) – loturi beneficiar Str. Artarului Nr.15-17

- Obținere autorizație de construire pentru locuințe individuale si subzona mixtă
- începere construcție locuințe individuale si subzona mixtă;
- realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- alei pietonale, amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- Lucrările intră în sarcina beneficiarului și se vor realiza etapizat, pe cheltuiala acestuia.
- Costuri private estimate : 2.500.000 lei
- Estimare implementare : 2027-2030

VI. Subzona locuințe individuale (Li2-2) si Subzona mixtă (M1-2)– loturi beneficiar Str. Alunului Nr.15-17

- deviere LEA 20kV (2025)
- Obținere autorizație de construire pentru locuințe individuale si subzona mixtă
- începere construcție locuințe individuale si subzona mixtă;
- realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- alei pietonale, amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- Lucrările intră în sarcina beneficiarului și se vor realiza etapizat, pe cheltuiala acestuia.
- Costuri private estimate : 2.500.000 lei
- Estimare implementare : 2025-2030

VII. Subzona complexe și baze sportive (V4-3) – loturi beneficiar Str. Alunului Nr.15-17

- deviere LEA 20kV (2025)
- Obținere autorizație de construire
- Realizarea racordurilor la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- alei pietonale, amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- Costuri private estimate : 2.500.000 lei
- Estimare implementare : 2025-2026

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Al. E. Bărbătescu, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

➤ Categoriile de costuri

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorilor. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare și realizarea construcțiilor prezentate anterior.

Investitorii urmăresc asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

De asemenea, investitorii se vor ocupa de realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), pentru imobilele cu nr. Cadastral 54924, 54923, 57970, lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU



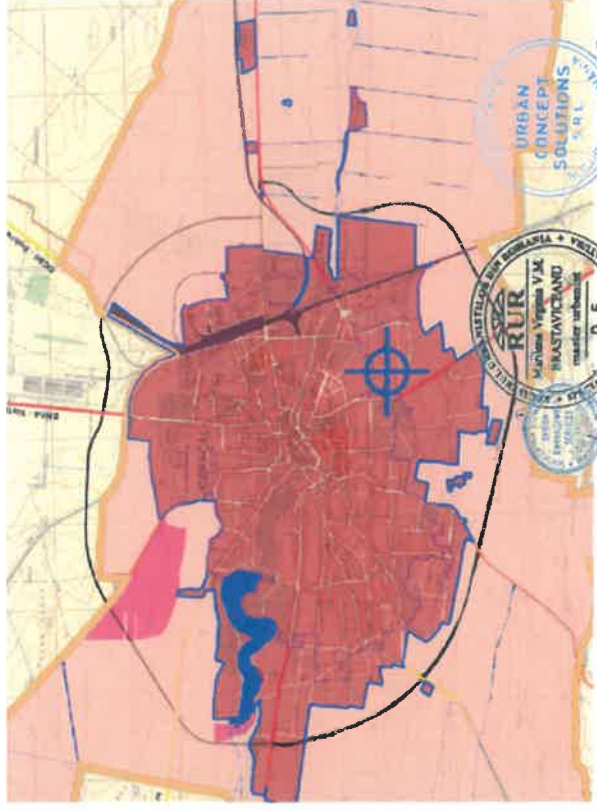


PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE
 STRADA ARTĂRULUI NR. 11-13, STRADA ARTĂRULUI NR. 15-17,
 STRADA ALUNULUI NR. 15-17

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

- Teren ce a generat P.U.Z.
- Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.



PROIECT GENERAL
 ȘEF PROIECT: drd.urb.Mentiana BRUSTAVICEANU
 PROIECTAT DESENAT: urd. Bucamanda - Mihaiela NAN
 VERIFICAT: drd.urb.Mentiana BRUSTAVICEANU

PROIECTANT ASOCIAT
 ȘEF PROIECT: S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 PROIECTANT ASOCIAT: URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.

BENEFICIARI:
 BRUSTAVICEANU VIRGIN MARIU
 BRUSTAVICEANU MIRCEA EUGEN
 POPESCU DANIEL ANTON ȘI FAMILIA SA

TITLUL PROIECT:
 PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL ȘI FUNCȚIUNI MIXTE

ADRESĂ:
 MAJ. CĂMĂRAȘI, P.U.Z. 11-13, 15-17, STR. ARTĂRULUI NR. 11-13, 15-17, STR. ALUNULUI NR. 15-17, M. CĂMĂRAȘI

SCARA:
 1:5000

DATA:
 rev. 2024

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



P.U.Z. CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL ÎN ZONĂ MIXTĂ
STRADA ARTĂRULUI NR. 11-13, STRADA ARTĂRULUI NR. 15-17,
STRADA ALUNULUI NR. 15-17



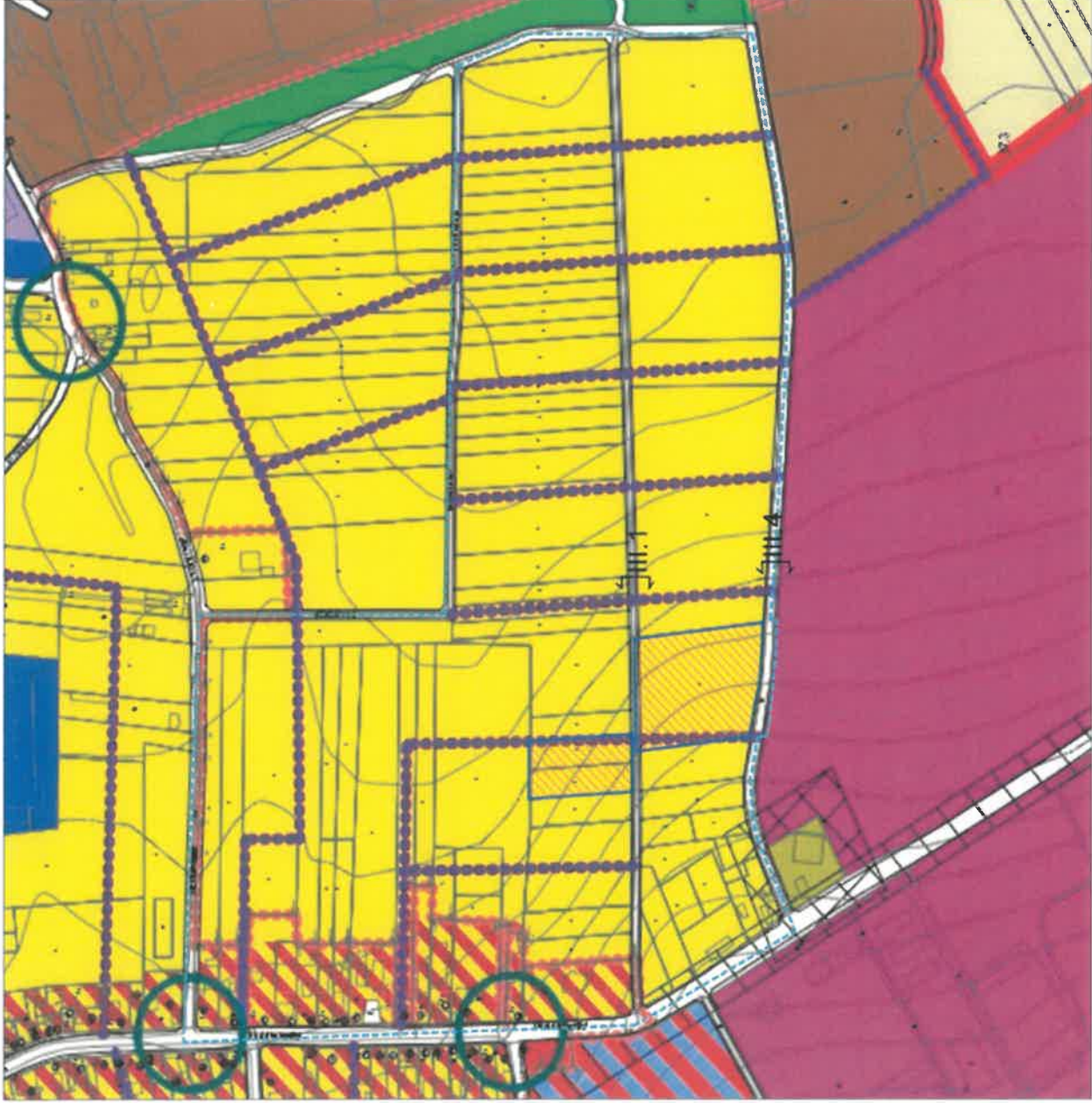
U02 ÎNCADRARE ÎN PUG MUNICIPIUL CARACAL

LEGEND

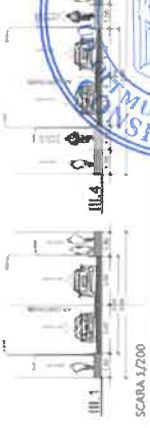
- Teren ce a generat P.U.Z.
- Limită teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.
- Circulații cu caracter orientativ propuse
- U3- Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu masă
- P-2, niveluri în zone de restructurare
- Zonă cu destinație specială
- Zonă mixtă - locuiri, comerț/servicii
- Zonă producție/depozitare
- Zonă spații verzi de protecție/aliniament
- Zonă gospodărire comunală
- Zonă mirtă - comerț/servicii, administrație

Subzonă U3

INDICI URBANISTICI conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.03.2014
 POT max = 30%
 CUI max = 0,9
 h.h. max = P-2



PROF. E. STRADALE conf. P.U.G. CARACAL, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.03.2014



PROIECTANT GENERAL

PROIECTANT ASOCIAT

PROIECTANT DE SCALA

VERIFICAT

DATA

PLANȘA

1/02



| | |
|---------------------|--------------------|
| PROIECTANT GENERAL | PROIECTANT ASOCIAT |
| PROIECTANT DE SCALA | VERIFICAT |
| DATA | PLANȘA |
| 1/02 | 1/02 |

PLANUL DE CONSTRUCȚIE ANEXATULUI HEDONISTICELUI ȘI FUNCȚIUNII MIXTE
 "TRACIA ANTICOMUNISMULUI" 1.11. STRADA APT. PANA LA NR. 15.17
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17



UI SITUAȚIA EXISTENTA

LEGENDA

- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- - - Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.
- Linia de delimitare a terenului de construcție (LDC) în conformitate cu planul de construcție aprobat în conformitate cu art. 117 din Legea nr. 347/2006 privind Codul de Urbanism și modificările ulterioare.

| № | Descrierea | Suprafață (m ²) | Observații |
|----|----------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 2 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 3 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 4 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 5 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 6 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 7 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 8 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 9 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 10 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 11 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 12 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 13 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 14 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 15 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 16 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 17 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 18 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 19 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 20 | Teren de construcție | 15.17 | |

PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17

| № | Descrierea | Suprafață (m ²) | Observații |
|----|----------------------|-----------------------------|------------|
| 1 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 2 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 3 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 4 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 5 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 6 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 7 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 8 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 9 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 10 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 11 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 12 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 13 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 14 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 15 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 16 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 17 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 18 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 19 | Teren de construcție | 15.17 | |
| 20 | Teren de construcție | 15.17 | |



PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17

PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17

PROIECTANT: S.C. "PROIECTA" S.R.L.
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17
 STRADA APT. PANA LA NR. 15.17

