


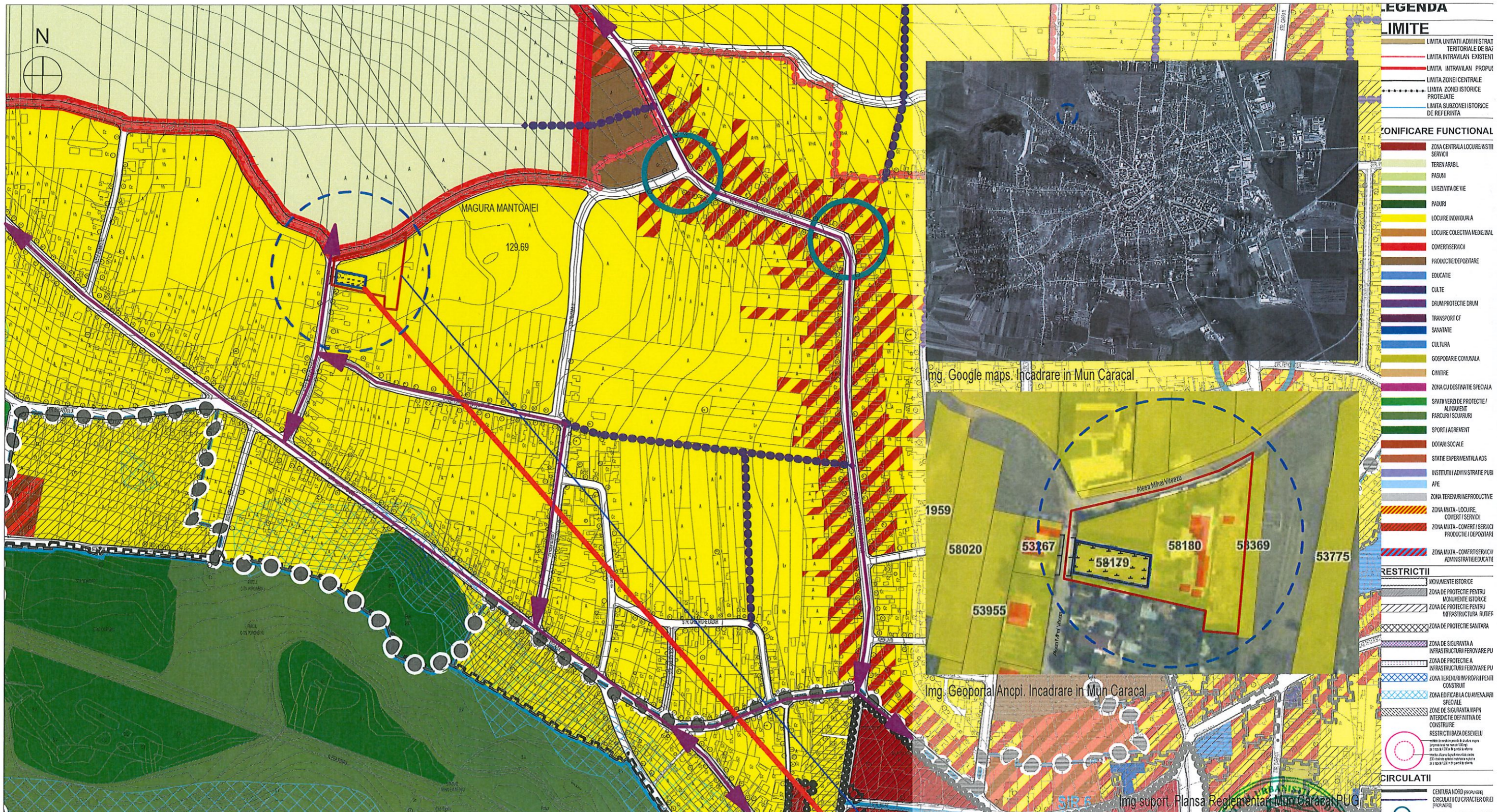


## BORDEROU

NR. PL.	NUME PLANSA
0.	INCADRARE IN TERITORIU
0.1	RIDICARE TOPOGRAFICA
1.	SITUATIE EXISTENTA
2.	CONCEPT PROPOS - REGLEMENTARI URBANISTICE



	<b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: <b>NEACȘU DORU DANIEL</b> Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	Proiect nr.: <b>491/2025</b>
Specificatie	Nume	Semnatura	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA"  Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazu, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	Faza: INTENTIE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data: 2025	Titlu plansa <b>BORDEROU</b>
PROIECTAT	ARH. TATIANA ANDREI			Plansa nr.: <b>U.01</b>
DESENAT	ARH. TATIANA ANDREI			



**Delimitarea zonei studiate**

Terenul care a generat documentația PUZ este situat în municipiul Caracal, județul Olt, în partea nord-vestică a localității, pe Aleea Mihai Viteazul nr. 22A, identificat prin CF nr. 58179. Suprafața terenului este de 621,00 mp, teren intravilan, liber de construcții la momentul inițierii documentației. Zona de studiu analizată prin PUZ are o suprafață totală de 5.531,00 mp.

**Încadrarea în intravilan**

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Caracal, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014. Terenul este încadrat în zona funcțională Li 2 – locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

**Accesibilitate și circulații**

Accesul la teren se realizează direct din Aleea Mihai Viteazul, arteră locală de deservire rezidențială, asfaltată, care se descarcă în DC 150 și asigură legătura cu rețeaua principală de circulație a municipiului Caracal. Zona beneficiază de acces carosabil și pietonal, iluminat public și posibilitate de racordare la rețelele edilitare existente: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, amplasate pe Aleea Mihai Viteazul.

**Relația cu localitatea**

Amplasamentul se integrează în țesutul rezidențial existent din partea nord-vestică a municipiului Caracal, zonă caracterizată prin locuințe individuale parter și parter + etaj, cu parcele aflate în diverse stadii de edificare. În proximitate există dotări publice și servicii de interes general, accesibile pietonal sau auto. Nu sunt identificate servituiți majore sau constrângeri generate de vecinătăți.

**Încadrarea funcțională conform PUG**

Terenul aparține zonei funcționale Li 2 – locuințe individuale și colective mici. Sunt admise locuințe individuale și funcțiuni complementare rezidențiale, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al municipiului Caracal. Prin documentația PUZ se propune delimitarea subzonei Li 2 – X, în vederea adaptării indicatorilor urbanistici și a retragerilor față de limitele de proprietate, exclusiv pentru realizarea investiției „Construire locuință”, fără modificarea funcțiunii dominante a zonei.

— Zona studiata prin PUZ - s= 5.561,00 mp  
 — Parcela de a determinat studiul PUZ s= 621,00 mp



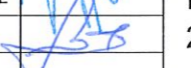
<p><b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b>          J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302          str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25          e-mail: arhistilconcept@yahoo.com          Mun. SLATINA, jud. OLT</p>			Beneficiar: <b>NEAȘU DORU DANIEL</b> Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt		Proiect nr.: <b>491/2025</b>
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Nume ARH. IONESCU AUREL ARH. TATIANA ANDREI ARH. TATIANA ANDREI	Semnatura 	Scara: 1: 5.000 1: 2.000  Data: 2025	Titlu proiect <b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA"</b> Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazul, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	Faza: <b>INTENTIE</b>  Plansa nr.: <b>0.</b>





**CARACAL**  
**JUDEȚUL OLT**



	<b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar:	Proiect nr.:
			<b>NEAȚȘU DORU DANIEL</b>	491/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Faza: INTENTIE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data: 2025	Titlu planșa: RIDICARE TOPOGRAFICA
PROIECTAT	ING. APOSTOL C.			Plansa nr.: 0.1
DESENAT	ING. APOSTOL C.			



**Delimitarea și accesibilitatea zonei**  
 Terenul care a generat documentația PUZ este situat în partea nord-vestică a municipiului Caracal, pe Aleea Mihai Viteazul nr. 22A, având front la această arteră locală asfaltată și echipată edilitar. Aleea Mihai Viteazul se descarcă în DC 150, asigurând legătura cu rețeaua principală de circulație a municipiului. Zona beneficiază de acces carosabil și pietonal și este deservită de rețelele edilitare urbane existente: alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică.

**Direcții și puncte cardinale**  
 Amplasamentul are frontul orientat spre vest, către Aleea Mihai Viteazul. La est și nord terenul se învecinează cu proprietăți private ocupate de locuințe individuale și grădini aferente acestora, iar la sud cu parcele similare, cu funcțiune rezidențială. Vecinătățile sunt omogene din punct de vedere funcțional.

**Limita intravilanului aprobat**  
 Terenul este situat integral în interiorul intravilanului aprobat al municipiului Caracal, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014. Amplasamentul nu se află în zona de limită a intravilanului și nu implică extinderi ale acestuia.

**Zone funcționale și vecinătăți**  
 Amplasamentul aparține zonei funcționale Li 2 – locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, conform PUG Caracal. Vecinătățile au funcțiune predominant rezidențială, fără prezența zonelor industriale, a dotărilor cu impact major sau a altor funcțiuni incompatibile. Nu sunt identificate zone de protecție pentru monumente istorice, surse de risc sau rețele strategice.

**Indicatori urbanistici specifici subzonei Li 2**  
 POT maxim: 30%  
 CUT maxim: 0,9  
 Regim maxim de înălțime admis: P+2 niveluri, cu înălțime maximă la cornișă de 10,00 m și la coamă de 15,00 m.

**Ocuparea terenurilor**  
 Zona este ocupată preponderent de locuințe individuale parter și parter + etaj, cu un grad redus spre mediu de densitate. Se remarcă existența unor parcele libere sau în curs de construire, reflectând o dezvoltare rezidențială continuă și o ocupare echilibrată a terenului, în concordanță cu prevederile PUG.

**Disfuncționalități identificate**  
 – Profiluri stradale variabile, cu trotuare parțiale și continuitate redusă a spațiilor pietonale.  
 – Lipsa spațiilor verzi publice amenajate și a dotărilor urbane de cartier.  
 – Fronturi construite neuniforme și aliniamente neclare.  
 – Lipsa unei coerențe arhitecturale unitare la nivelul străzii.

**Priorități de intervenție**  
 – Modernizarea infrastructurii stradale locale, cu îmbunătățirea acceselor, trotuarelor și iluminatului public.  
 – Amenajarea spațiilor verzi la nivel de parcelă și, unde este posibil, la nivel de cartier.  
 – Reglementarea troturelor și aliniamentelor pentru uniformizarea fronturilor construite.  
 – Încurajarea unei arhitecturi coerente și compatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

**Bilanț teritorial – Situația existentă**

Nr. crt.	Denumire categorii / zonă funcțională existentă	Suprafață (mp)	Procent (%) din total
1.	Zonă de studiu PUZ	5.531 mp	100 %
2.	Teren care a generat PUZ (CF 58179 – Aleea Mihai Viteazul nr. 22A)	621 mp	11,2 %
3.	Li 2 – Locuințe individuale și colective mici (max. P+2 niveluri)	4.938 mp	89,3 %
4.	T1 – Zonă de circulații și accese (drum, trotuar, servitute)	593 mp	10,7 %

Teren ce a generat PUZ  
 Zona de studiu PUZ

Legenda:  
 Zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**  
 J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302  
 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25  
 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com  
 Mun. SLATINA, jud. OLT

Beneficiar:  
**NEAȘU DORU DANIEL**

Proiect nr.:  
**491/2025**

Titlu proiect  
**PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTIȚIA "CONSTRUIRE LOCUINȚA"**  
 Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt

Faza:  
**INTENTIE**

Scara:  
**1:500**

SEF PROIECT  
 ARH. IONESCU AUREL

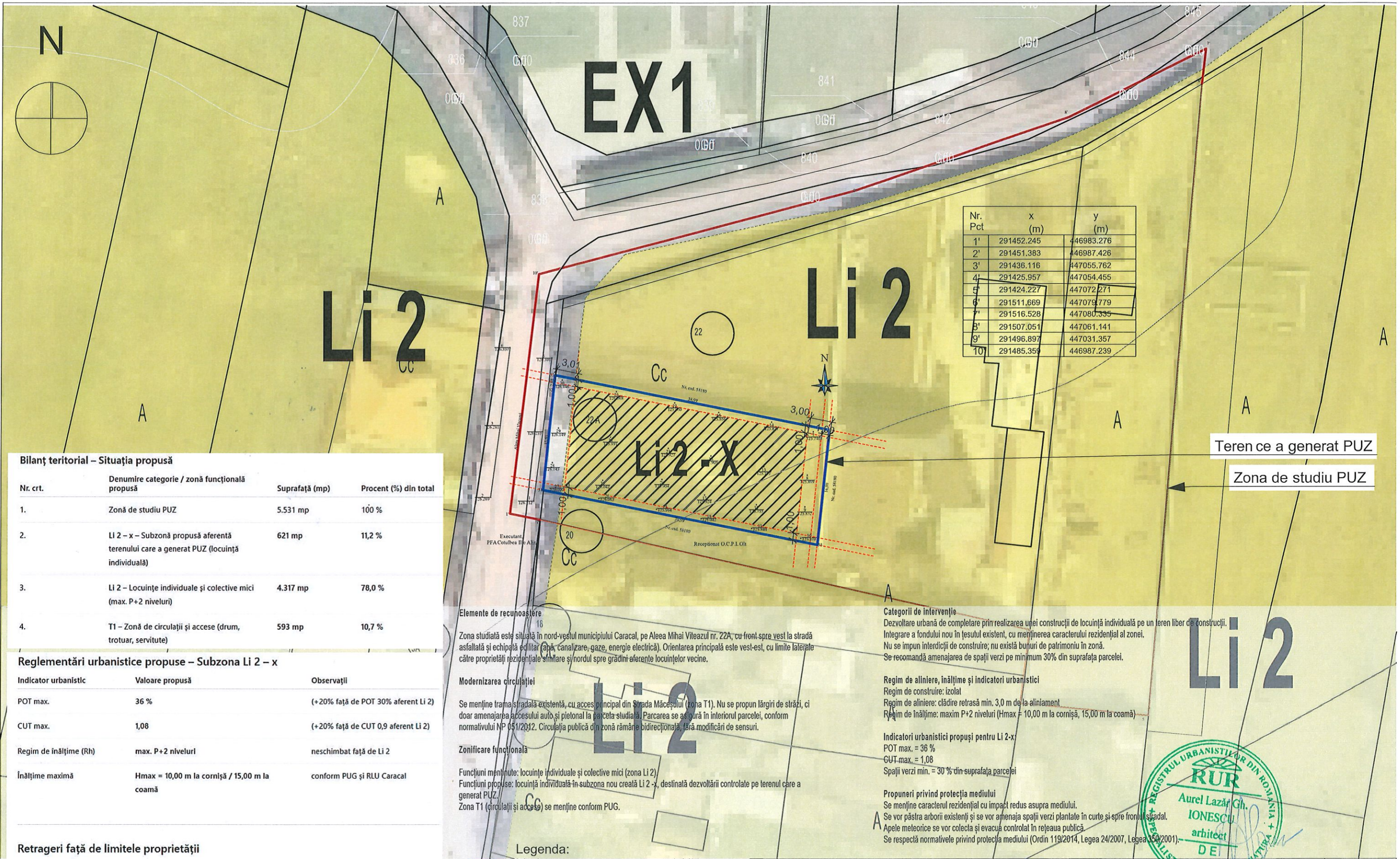
PROIECTAT  
 ARH. TATIANA ANDREI

DESENAT  
 ARH. TATIANA ANDREI

Data:  
**2025**

Titlu plansa  
**SITUATIE EXISTENTA**

Plansa nr.:  
**1.**



**Bilanț teritorial – Situația propusă**

Nr. crt.	Denumire categorie / zonă funcțională propusă	Suprafață (mp)	Procent (%) din total
1.	Zonă de studiu PUZ	5.531 mp	100 %
2.	Li 2 – x – Subzonă propusă aferentă terenului care a generat PUZ (locuință individuală)	621 mp	11,2 %
3.	Li 2 – Locuințe individuale și colective mici (max. P+2 niveluri)	4.317 mp	78,0 %
4.	T1 – Zonă de circulații și accese (drum, trotuar, servitute)	593 mp	10,7 %

**Reglementări urbanistice propuse – Subzona Li 2 – x**

Indicator urbanistic	Valoare propusă	Observații
POT max.	36 %	(+20% față de POT 30% aferent Li 2)
CUT max.	1,08	(+20% față de CUT 0,9 aferent Li 2)
Regim de înălțime (Rh)	max. P+2 niveluri	neschimbat față de Li 2
Înălțime maximă	Hmax = 10,00 m la cornișă / 15,00 m la coamă	conform PUG și RLU Caracal

**Retrageri față de limitele proprietății**

- Față de aliniament: minim 3,00 m
- Față de limitele laterale:
  - minim 3,00 m pe una dintre laturi, pentru asigurarea accesului carosabil;
  - minim 1,00 m față de cealaltă limită laterală pentru fațade fără ferestre cu vedere;
  - minim 2,00 m pentru fațade cu ferestre cu vedere, conform Codului Civil.
- Față de limita posterioară:
  - minim 3,00 m pentru clădirea principală;
  - minim 1,00 m pentru anexe.

Distanțele se măsoară perpendicular între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a construcției. Picătura streșinii va cădea obligatoriu în interiorul proprietății.

**Elemente de recunoaștere**

Zona studiată este situată în nord-vestul municipiului Caracal, pe Aleea Mihai Viteazul nr. 22A, cu front spre vest la stradă asfaltată și echipată ecvilar (apă, canalizare, gaze, energie electrică). Orientarea principală este vest-est, cu limite laterale către proprietăți rezidențiale similare și nordul spre grădini aferente locuințelor vecine.

**Modernizarea circulației**

Se menține trasa străzii existente, cu acces principal din Strada Măceșului (zona T1). Nu se propun largiri de străzi, ci doar amenajarea accesului auto și pietonal la parcela studiată. Parcarea se asigură în interiorul parcelei, conform normativului NP 051/2012. Circulația publică din zonă rămâne bidirecțională, fără modificări de sensuri.

**Zonificare funcțională**

Funcțiuni menținute: locuințe individuale și colective mici (zona Li 2)  
 Funcțiuni propuse: locuință individuală în subzona nou creată Li 2-x, destinată dezvoltării controlate pe terenul care a generat PUZ.  
 Zona T1 (circulații și accese) se menține conform PUG.

- Legenda:**
- Limita teren care a generat PUZ
  - Zona studiată prin PUZ
  - ▨ Edificabil propus
  - Zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri

Rețele edilitare se afla la limita parcelei pe Aleea Mihai Viteazul, prin avizele și studiile de fundamentare se va arata modul de racordare

**Categoriile de intervenție**

Dezvoltare urbană de completare prin realizarea unei construcții de locuință individuală pe un teren liber de construcții. Integrare a fondului nou în țesutul existent, cu menținerea caracterului rezidențial al zonei. Nu se impun interdicții de construire; nu există bunuri de patrimoniu în zonă. Se recomandă amenajarea de spații verzi pe minimum 30% din suprafața parcelei.

**Regim de aliniere, înălțime și indicatori urbanistici**

Regim de construire: izolat  
 Regim de aliniere: clădire retrasă min. 3,0 m de la aliniament  
 Regim de înălțime: maxim P+2 niveluri (Hmax = 10,00 m la cornișă, 15,00 m la coamă)


**Indicatori urbanistici propuși pentru Li 2-x:**

POT max. = 36 %  
 CUT max. = 1,08  
 Spații verzi min. = 30 % din suprafața parcelei

**Propuneri privind protecția mediului**

Se menține caracterul rezidențial cu impact redus asupra mediului.  
 Se vor păstra arborii existenți și se vor amenaja spații verzi plantate în curte și spre frontul strădal.  
 Apele meteorice se vor colecta și evacua controlat în rețeaua publică.  
 Se respectă normativele privind protecția mediului (Ordin 119/2014, Legea 24/2007, Legea 350/2001).



 <b>S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.</b> J 28 / 67 / 2011 C.U.I. 28013302 str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25 e-mail: arhistilconcept@yahoo.com Mun. SLATINA, jud. OLT		Beneficiar:	<b>NEAȘU DORU DANIEL</b>	Proiect nr.:	<b>491/2025</b>
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		1:500	Titlu proiect	
PROIECTAT	ARH. TATIANA ANDREI			PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA"	
DESENAT	ARH. TATIANA ANDREI			Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazul, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	
			Data:	Titlu plansa	
			2025	CONCEPT PROPOS - REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.:	
				2.	