



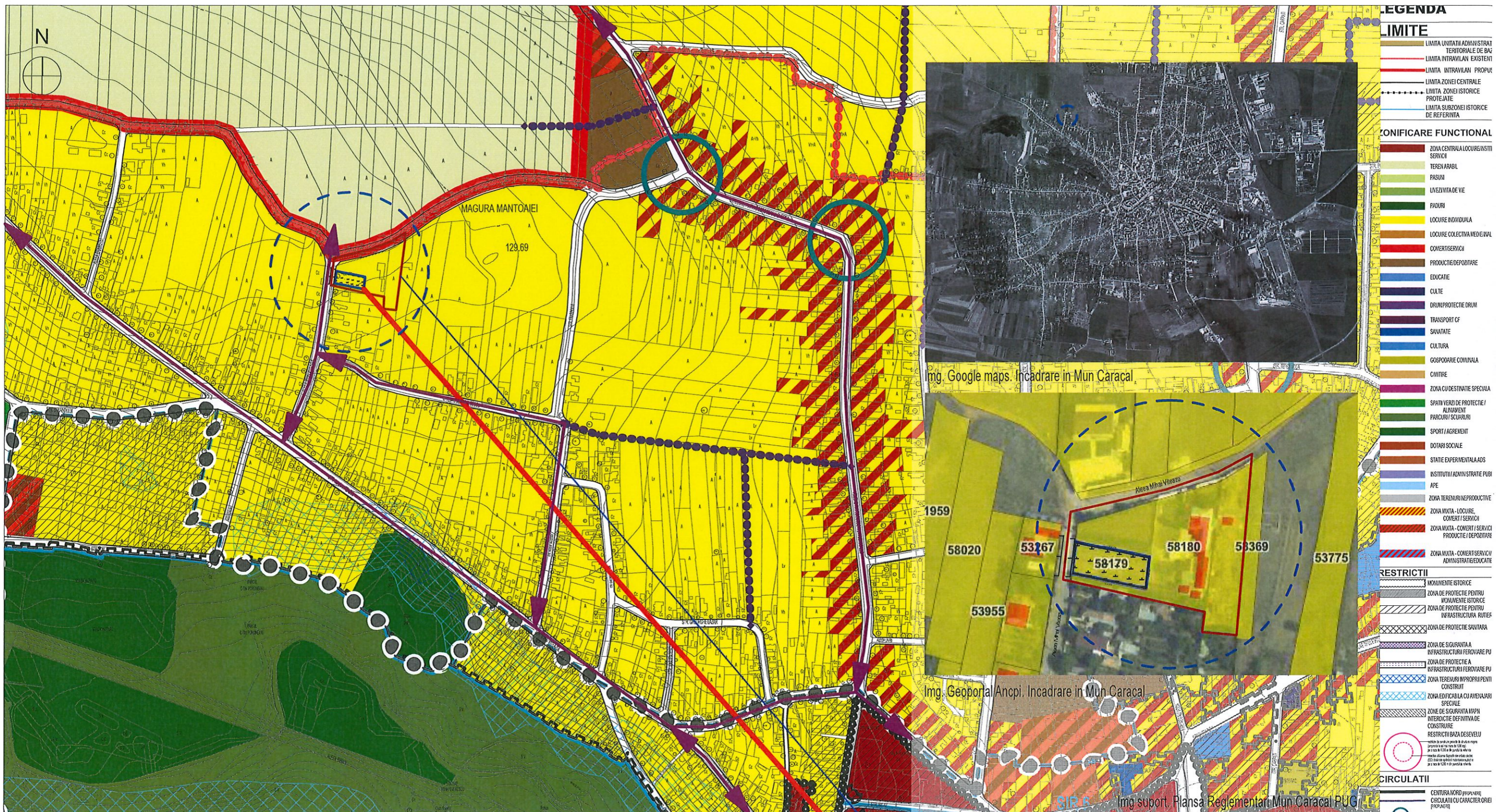


BORDEROU

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



	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: NEACȘU DORU DANIEL Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	Proiect nr.: 491/2025
	Specificatie	Nume	Semnatura	Faza: OPORTUNITATE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Data: 2026	Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA" <small>Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazu, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179</small>
PROIECTAT	ARH. TATIANA ANDREI		Titlu plansa BORDEROU	Plansa nr.: U.01
DESENAT	ARH. TATIANA ANDREI			



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA UNITATI ADMINISTRATIVE TERitoriale DE BAZA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA ZONEI ISTORICE PROTEJATE
- LIMITA SUBZONEI ISTORICE DE REFERINTA

CONIFICARE FUNCTIONAL

- ZONA CENTRALA LOCUINTE SI SERVICII
- TEREN ARABIL
- PASUNI
- LINIEZVITA DE VE
- PADURI
- LOCURE INDIVIDUALE
- LOCURE COLECTIVE MEDII
- COMERT/SERVICII
- PRODUCIE/DEPOZITARE
- EDUCATIE
- CALTE
- DRUM/PROTECTIE DRUM
- TRANSPORT CF
- SANATATE
- CULTURA
- GOSPODARIE COMUNALA
- CANTIRE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- SPATII VERZI DE PROTECTIE/ALINAMENT
- PADURI/SCOLARURI
- SPORT/AGREMENT
- DOTARI SOCIALE
- STATIE EXPERIMENTALE/ADS
- INSTITUTII/ADMINISTRATIE PUBLICE
- APE
- ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE
- ZONA MIXTA - LOCUIRE, COMERT/SERVICII
- ZONA MIXTA - COMERT/SERVICII, PRODUCIE/DEPOZITARE
- ZONA MIXTA - COMERT/SERVICII, ADMINISTRATIE/EDUCATIE

RESTRICTII

- MONUMENTE ISTORICE
- ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE
- ZONA DE PROTECTIE PENTRU INFRASTRUCTURA RUTIERA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA
- ZONA DE SIGURANTA A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PU
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE PU
- ZONA TERENURI IMPROPRII PENTRU CONSTRUIT
- ZONA EDIFICABILA CU ANEVARII SPECIALE
- ZONE DE SIGURANTA MAPA INTERIORE DE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- RESTRICTII LA BAZA DESEVELULUI

CIRCULATII

- CENTURA NORD PENTRU CIRCULATII CU CARACTER OBIEDINAR
- TRECERI LA NIVEL CU CF. INTERSECTII CE NECESSITA AVENEA

Delimitarea zonei studiate
 Terenul care a generat documentatia PUZ este situat in municipiul Caracal, judetul Olt, in partea nord-vestica a localitatii, pe Aleea Mihai Viteazul nr. 22A, identificat prin CF nr. 58179. Suprafata terenului este de 621,00 mp, teren intravilan, liber de constructii la momentul initiierii documentatiei. Zona de studiu analizata prin PUZ are o suprafata totala de 5.531,00 mp.

Incadrarea in intravilan
 Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Caracal, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014. Terenul este incadrat in zona functionala Li 2 - locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.



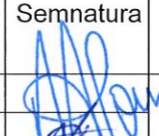
Accesibilitate si circulatii
 Accesul la teren se realizeaza direct din Aleea Mihai Viteazul, artera locala de deservire rezidentiale, asfaltata, care se descarca in DC 150 si asigura legatura cu reseaua principala de circulatie a municipiului Caracal. Zona beneficiaza de acces carosabil si pietonal, iluminat public si posibilitate de racordare la retelele edilitare existente: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, amplasate pe Aleea Mihai Viteazul.

Relatia cu localitatea
 Amplasamentul se integreaza in tesutul rezidentiale existent din partea nord-vestica a municipiului Caracal, zona caracterizata prin locuinte individuale parter si parter + etaj, cu parcele aflate in diverse stadii de edificare. In proximitate exista dotari publice si servicii de interes general, accesibile pietonal sau auto. Nu sunt identificate servituti majore sau constrangeri generate de vecinatati.


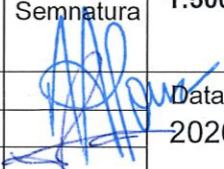
Incadrarea functionala conform PUG
 Terenul apartine zonei functionale Li 2 - locuinte individuale si colective mici. Sunt admise locuinte individuale si functiuni complementare rezidentiale, cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al municipiului Caracal. Prin documentatia PUZ se propune delimitarea subzonei Li 2 - X, in vederea adaptarii indicatorilor urbanistici si a retragerilor fafa de limitele de proprietate, exclusiv pentru realizarea investitiei „Construire locuinta”, fara modificarea functiunii dominante a zonei.



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

 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:	Proiect nr.:
 ARHI STIL CONCEPT S.R.L. J 28/67/2011 SLATINA, OLT, ROMANIA			NEACȘU DORU DANIEL	491/2025
Scara: 1: 5.000 1: 2.000			Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	Faza:
Data: 2026			PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA"	OPORTUNITATE
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazu, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	Titlu plansa
PROIECTAT	ARH. TATIANA ANDREI		INCADRARE IN TERITORIU	Plansa nr.:
DESENAT	ARH. TATIANA ANDREI		0.	



 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:	Proiect nr.:
			NEAȚU DORU DANIEL	491/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	Faza:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Titlu proiect	OPORTUNITATE
PROIECTAT	ING. APOSTOL C.		PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA"	
DESENAT	ING. APOSTOL C.		Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazu, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	
			Titlu plansa	Plansa nr.:
			RIDICARE TOPOGRAFICA	0.1



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 retragerilor și a aliniamentelor pentru uniformizarea fronturilor construite.
 – Încurajarea unei arhitecturi coerente și compatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

Bilanț teritorial – Situația existentă

Nr. crt.	Denumire categorie / 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 circulație și accese (drum, trotuar, servitute)	593 mp	10,7 %

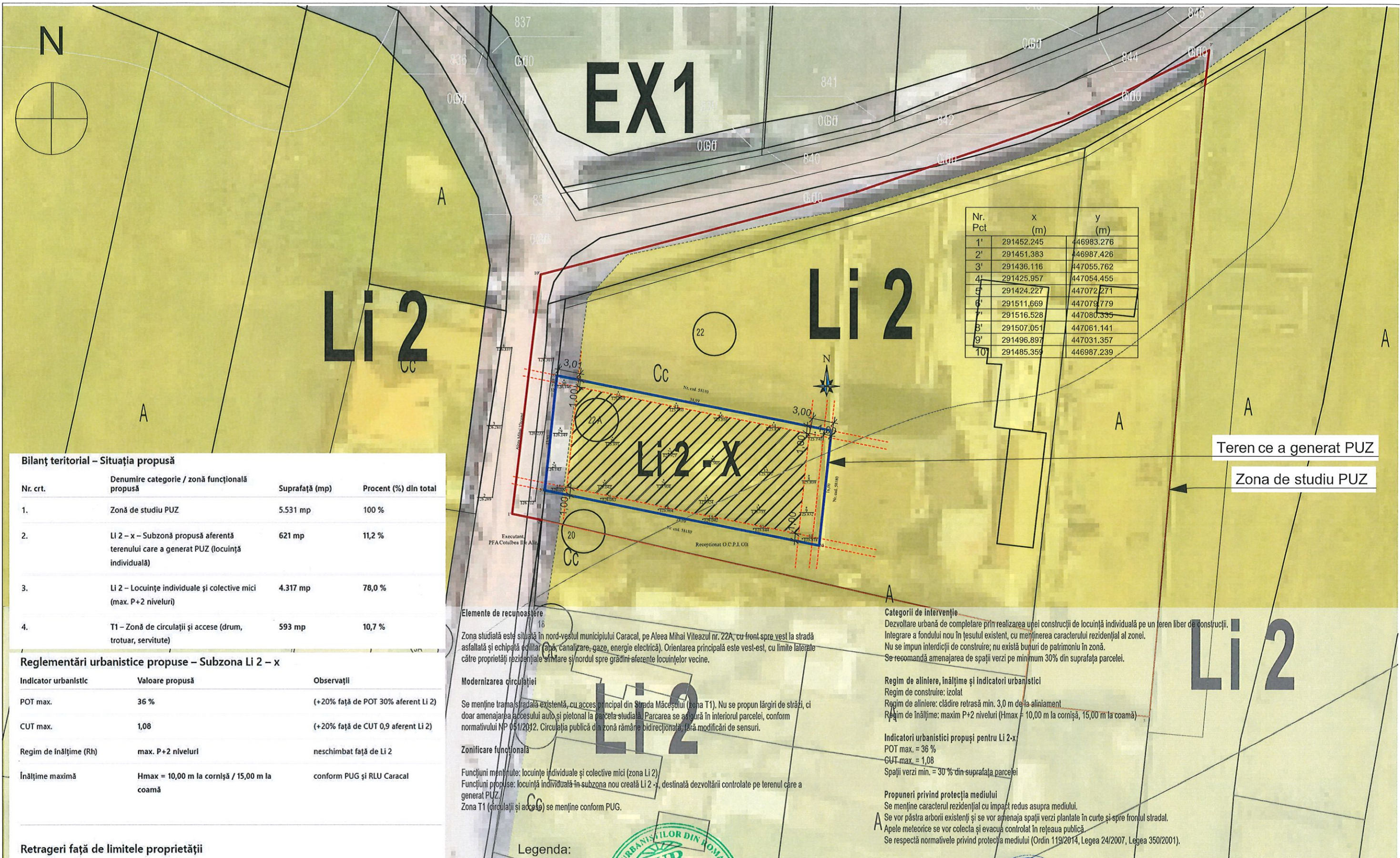
Teren ce a generat PUZ
 Zona de studiu PUZ

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

Specificatie	Nume	Semnatura
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL	
PROIECTAT	ARH. TATIANA ANDREI	
DESENAT	ARH. TATIANA ANDREI	

Beneficiar:		Proiect nr.:
NEACȘU DORU DANIEL		491/2025
Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt		Faza:
Titlu proiect PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTIȚIA "CONSTRUIRE LOCUINȚA"		OPORTUNITATE
Mun. Caracal, Aleea Mihai Viteazul, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179		Titlu plansa
SITUATIE EXISTENTA		Plansa nr.:
Scara: 1:500		1.
Data: 2026		



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 ecuar (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 lărgiri 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 stradal.
 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).



 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:	Proiect nr.:
			NEACȘU DORU DANIEL	491/2025
Specificatie	Nume	Semnatura	Mun. Caracal, str. Mihai Eminescu, nr. 6, bl. 6, sc.1, et.1, ap. 6, jud. Olt	Faza:
SEF PROIECT	ARH. IONESCU AUREL		Titlu proiect	OPORTUNITATE
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 Viteazu, nr. 22A, jud. Olt, CF: 58179	
			Scara: 1:500	
			Data: 2026	
			Titlu plansa	Plansa nr.:
			CONCEPT PROPUS - REGLEMENTARI URBANISTICE	2.