



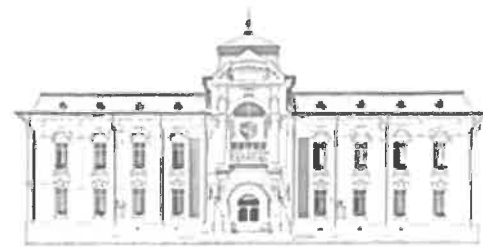
MUNICIPIUL CARACAL

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. 130/31.08.2026

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării investiției "Imobil cu destinația de locuință și echipamente de interes public", str. Lotrului nr 26, municipiul Caracal, județul Olt

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 72688 din 22.06.2026 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 72690 din 22.06.2026 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentatii de urbanism, publicitate stradala;
 - Raportul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare nr. 230/03.01.2025 și în etapa elaborării propunerilor nr. 27665/02.02.2026;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 85247 din 24.08.2026.
 - Avizul arhitectului sef nr. 1/07.05.2026;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin. (1) lit. c) și alin. (5) lit. a), art. 47, art. 48¹ alin (4), art. 54 alin. (3), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 28 alin. (1), art. 30 alin. (2), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din Anexa la Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 16 alin. (1), art. 32 din H.C.L. Caracal nr. 17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
 - 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 administrative, 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 în vederea realizării investiției "Imobil cu destinația de locuință și echipamente de interes public", str. Lotrului nr 26, municipiul Caracal, județul Olt, dl. Constantin Ilie Cristinel 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.

ART. 2. Dl Constantin Ilie Cristinel, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent în vederea realizării "Imobil cu destinația de locuință și echipamente de interes public", str. Lotrului nr 26, municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal, va transmite Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, un exemplar al documentației aprobate, în format tipărit și în format digital, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

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

ART. 4. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorul documentației, dl Constantin Ilie Cristinel.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
NICOLAE IULIAN NINEL

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

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

ANEXĂ
LA HCL NR 130/31.08.2026



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC
- BENEFICIAR : **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **93**
- DATA ELABORARII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului CONSTANTIN ILIE CRISTINEL, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ – IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, pe strada Lotrului nr. 26 mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona in suprafata totala de 28686.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de 1426.00 mp, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Lotrului si este proprietatea beneficiarului Constantin Ilie Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53792

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop privata Dragomir Ion
- sud – prop S.C. ALUTUS S.A., nr cad. 2699/2
- est – nr. cad. 57774, nr.cad. 57757, nr. cad. 2699/2
- vest – str. Lotrului

Imobilul este liber de sarcini si se afla in zona istorica protejata, avand categoria de folosinta curti constructii.

Se doreste amplasarea unei constructii ce va avea functiunea de locuinta si echipamente de interes public.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2a– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) in regimul economic Li2a-1– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investitie IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si echipamente de interes public din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **Li2a– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) in regimul economic Li2a-1– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investitie IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,, - faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

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

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

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

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

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

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

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,, - faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor echipamente de interes public și a unei locuințe în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Lotrului nr. 26

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv P.U.Z.

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



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

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

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

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

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

- Strada Lotrului, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,, - faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Salcamului.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are potențial turistic sau balnear.

Imobilul cu nr. cad. 53792 se află în zona istorică protejată, dar nu este adiacent monumentului istoric identificat cu codul LMI OT-II-m-B-08768 - Casa, str. Negru Vodă 29, inc. de sex XX.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – locuința și echipamente de interes public. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

Li2a– SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2a, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcția propusă se va adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Lotrului în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m pista ciclisti și 2.00 m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei studiate.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Lotrului.

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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC",
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv P.U.Z

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune următoarea zonă funcțională:

Li2a-1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)

Funcțiune – locuință și echipamente de interes public

Bilant teritorial propus pentru zona Li2a-1 este:

- Steren = 1426.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spații verzi = 30%

Suprafața cedată pentru lărgire profil strada – str. Lotrului

Steren = 42.00 mp

Retragerile obligatorii față de limitele proprietății, conform planșei U1 – CONCEPT PROPUȘ pentru zona Li2a-1 sunt:

- retragerea față de aliniamentul străzii Lotrului – minim 5.00m
- retragerea față de limitele laterale sud - minim 2.00m
- retragerea față de limitele laterale nord - minim 3.00m
- retragerea față de limita posterioară - minim 5.00 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe cu o suprafață construită de maxim 100 mp.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent terenul studiat beneficiază de toate utilitățile pe strada Lotrului.

Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un branșament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate să deverseze gravitațional funcție de Configurația terenului spre colectorul existent în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale aferente incintei și zonei pot fi preluate prin pantă spre rețeaua publică existentă.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL



Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică – se va realiza de la rețeaua existentă în zonă.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Suprafața totală a terenului studiat este de 1426.00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui studiu de oportunitate este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă și echipamente din zonă

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

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcție ce va reprezenta locuința și echipamentele de interes public.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, Li2a– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) în regimul economic Li2a-1– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investiție IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

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



Proiectant: **S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.**

Proiect: **ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC", - faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ**

Beneficiar: **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**



Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si echipamente de interes public din zona.

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

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



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PUZ – IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC
Str. Lotrului nr. 26 mun. Caracal, jud Olt,



1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC
- BENEFICIAR : **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **93**
- DATA ELABORĂRII : **2023**

DISPOZIȚII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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



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

Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal;



3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

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

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de 1426.00 mp, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Lotrului și este proprietatea beneficiarului Constantin Ilie Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53792

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București, imobilul este situat în următoarea zonă funcțională:

Li2a– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ, conf. Plansei U2 – Reglementări Urbanistice, este în suprafața totală de 28686.00 mp.

Se propun următoarele zone funcționale:

A. Pentru terenul ce a generat PUZ

Li2a-1– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investiție IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚĂ ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.

B. Pentru zona de studiu

Li2-4 subzona derivată din Li2 pentru care se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG aprobat pentru Li2 și se reglementează la articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament, respectiv adâncimea benzii de constructibilitate, și articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Li2a: - Subzona constituită, de locuințe individuale cu regim de înălțime P + P+2 niveluri cu caracter urban, în parcelar relativ structurat și adecvat locuirii urbane, situată într-un context arhitectural și urbanistic valoros (SIR 3.5.6)- se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG aprobat

Li1 – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale - se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG aprobat

M1a – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale precum și serviciilor în zona protejată. Zona istorică protejată alcătuită în principal din locuințe individuale cu vocație de convertire parțială sau totală în spații destinate serviciilor. -zona a construcțiilor de maxim P+1-2 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat) cuprinzând locuințe individuale cu sau fără spații destinate serviciilor înglobate și servicii diverse compatibile cu locuirea - se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG aprobat

Definire termeni conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborator S.C. MINA M COM S.R.L. București,

ECHIPAMENTE PUBLICE = dotări publice; echipamente utilizate pentru asigurarea serviciilor sociale de interes general din categoria serviciilor necomerciale și obligațiilor statului; serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc;

ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC = extindere a definiției anterioare la alte echipamente care satisfac un interes public, indiferent de forma de asigurare și finanțare; echipamente prin intermediul cărora se furnizează servicii sociale de interes general, servicii care pot avea și caracter economic; în această categorie pot intra servicii medicale (medicina de familie, cabinete de specialitate și spitale private...), juridice, culturale (spații pentru spectacole, expoziții...), de cult (asigurate de cultele recunoscute de stat și cu finanțare parțială de la buget), de învățământ (învățământ privat de toate gradele), de ocrotire socială (realizat de fundații și ONG-uri); prin extensie: societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public.

REGLEMENTARI, conform PUZ, pentru zona Li2a-1- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)

Subzona constituită, situată într-un context arhitectural și urbanistic valoros (zona protejată cu incidență relativ mare de monumente SIR 1,2,3,5,6), formată din ansambluri preponderent rezidențiale de locuințe individuale cu regim de înălțime P ÷ P+2 niveluri cu caracter urban în parcelar în general structurat și adecvat locuirii urbane.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier, cabinete medicina de familie, cabinete de specialitate, spații pentru spectacole, expoziții, învățământ privat de toate gradele
- sedii ale unor fundații și ONG-uri
- societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii - profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale – orientate spre binele public
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admite desființarea corpurilor de clădire parazite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate.
- Se admite desființarea construcțiilor lipsite de valoare arhitecturală sau istorică;
- În scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară, cu maxim 12 mp pentru amenajarea de baie, wc-uri.
- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire continuu sau discontinuu;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 1,00 mp se admit numai pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de

5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; în cazul în care suprafața acestora se situează între 200 și 2000 mp ACD și atrag maxim 20 autoturisme simultan, reglementările se stabilesc prin PUZ; restricția privind orarul nu se aplică în cazul în care în imediata vecinătate (dreapta – stanga – vis-a-vis nu sunt amplasate locuințe)

- detalierea reglementărilor pentru mai mult de 3 locuințe individuale se va realiza obligatoriu baza unei documentații de urbanism – PUZ aprobată în condițiile legii.



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor;

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

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

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcelarului)

- front minim pentru locuințe izolate - 12.00 m;

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- la minim 5.00m față de aliniamentul reglementat prin PUG/generat de realinierea parcelelor cu deschidere la str. Lotului.

- zona grădinii de față este zonă non-aedificandi;

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

- retragerea față de limitele laterale sud - minim 2.00m

- retragerea față de limitele laterale nord - minim 3.00m

- retragerea față de limita posterioară - minim 5.00 m pentru locuințe și minim 1 m pentru anexe cu o suprafață construită de maxim 100 mp.

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. Picătura streașinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperișului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 1.00 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă.

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

- 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 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

În zona funcțională Li2a-1 – accesul carosabil (intrare-ieșire) se va face direct din strada Lotului, drum de categoria III.5.b

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată până la 120 mp - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfasurată peste 120 mp.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- înălțimea maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+1E+M); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcare; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care creează o imagine inadecvată locului.

- sunt interzise mansardele false.

- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+1E+M) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii –
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului –
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

- 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.
- Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Indicatori urbanistici, subzona Li2a-1

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E+M= 0.9mp ADC /mp teren
- Rh max = P+1E+M
- H max cornisa = 10.00 m
- H max coama = 15.00m

REGLEMENTĂRI, conform PUZ, pentru zona Li2-4– Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P + P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii

- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ACLĂDIRILOR

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

- Dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristici potrivit parcellarului):
 - o Suprafața parcelelor 500mp
 - o Lungimea minimă a aliniamentului 15,00m
- Locuințele insiruite sunt nerecomandate în zona L2, cu excepția cazurilor justificate prin operațiuni urbanistice de amplasare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- potrivit regulilor privind amplasarea și prescripțiilor specifice subzonei L2 stabilite prin PUG aprobat.
- bandă de construibilitate, în cazul în care se realizează cel mult două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioară.

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

- inserții în parcellar existent (conf. reglementări aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea față de limitele laterale și față de limita posterioară):
 - a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică) / minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) / minim 2,00m față de o latură, și cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) față de cealaltă latură;

- b) realizând cuplarea la calcan și retrageri pentru a asigura distanța față de clădirea învecinată cel puțin egală cu H_{max} , dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni față de limita terenului;
- c) față de limita posterioară se vor asigura retrageri de $H/2$ dar min 5,00m.

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

- 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 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care niciuna dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

În toate cazurile:

- Numărul și configurația acceselor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației și reglementărilor în vigoare. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris în C.F.) și urbanistic (respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, înscrise într-o documentație PUG/ PUZ aprobată).

- Documentația de urbanism va detalia - pentru circulațiile publice sau asimilabile circulației publice – suprafețele de teren: pentru categoria de drum – ampriza și zona de siguranță; necesare parcarilor; conformate pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități; cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusiv pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu dispozițiile legale imperative ale ISU, după caz; pentru amenajări specifice infrastructurii de iluminat; alte amenajări aferente străzilor; privind realizarea obiectivelor de utilitate publică și conform circulației terenurilor între deținători, după caz.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp - câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective;

- conform prescripțiilor specifice pentru subzonele funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilite prin RLU aferent PUG al municipiului Caracal.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR:

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea maximă la coama: 15,0 m



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice care crează o imagine inadecvată locului.

- sunt interzise mansardele false.

- este interzisă utilizarea materialelor și finisajelor de interior la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiela beneficiarului/investitorului.

Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

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

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

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

- 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;

- 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.

- Pentru locuințe -împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

-Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

-Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.



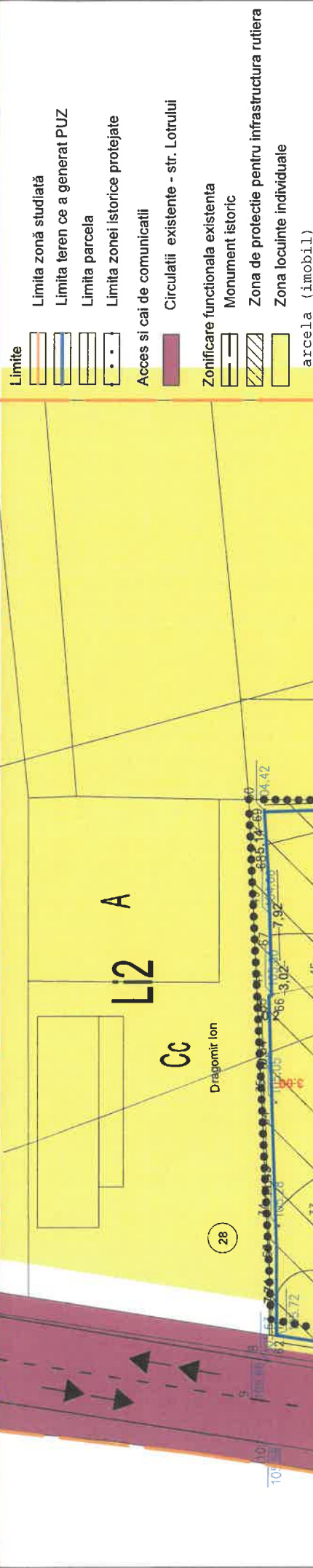
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Indicatori urbanistici, subzona Li2-4

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E= 0.9mp ADC /mp teren
- Rh max = P+2E



Planşa 01 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Legenda



Nr. 'ct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
62	291196.655	447878.014	7.736
63	291196.675	447885.750	11.435
64	291197.064	447897.178	10.538
65	291197.348	447907.712	0.200
66	291197.148	447907.714	3.021
67	291197.167	447910.735	7.915
68	291197.428	447918.646	5.145
69	291197.764	447923.780	10.983
70	291186.786	447924.099	11.167
71	291175.620	447923.940	16.723
72	291174.740	447907.240	11.074
73	291163.668	447907.457	34.496
74	291163.806	447872.961	33.235

(imobil) = 1426mp P=163.669m

Expert tehnic
Verificator tehnic atestat
VERIFICATOR /EXPERT

Expert tehnic
Verificator tehnic atestat
VERIFICATOR /EXPERT

S.C. ANGELA BUSCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
CUI 39831471

S.C. ANGELA BUSCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
CUI 39831471

REFERAT

EXPERTIZA NR./DATA

Beneficiar:

Municipiul Caracal, Aleea Dragos Voda nr.5, județul Olt

Proiectant

Ing. proiectant
PUZ - Imobil cu destinația de locuință de echipamente de interes public
str. Lotrului, nr.24, Mun. Caracal, Jdt. Olt

Scara

1:500

Planșă nr.

U1

SITUAȚIA EXISTENTĂ - PLAN DE SITUAȚIE

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL
Adresa Imobil: Judetul Olt, Municipiul Caracal
Aleea Dragoș Voda nr.5, bloc B5F

Planșa 02 - REGLEMENTARI

BILANȚ TERITORIAL Li2a-1

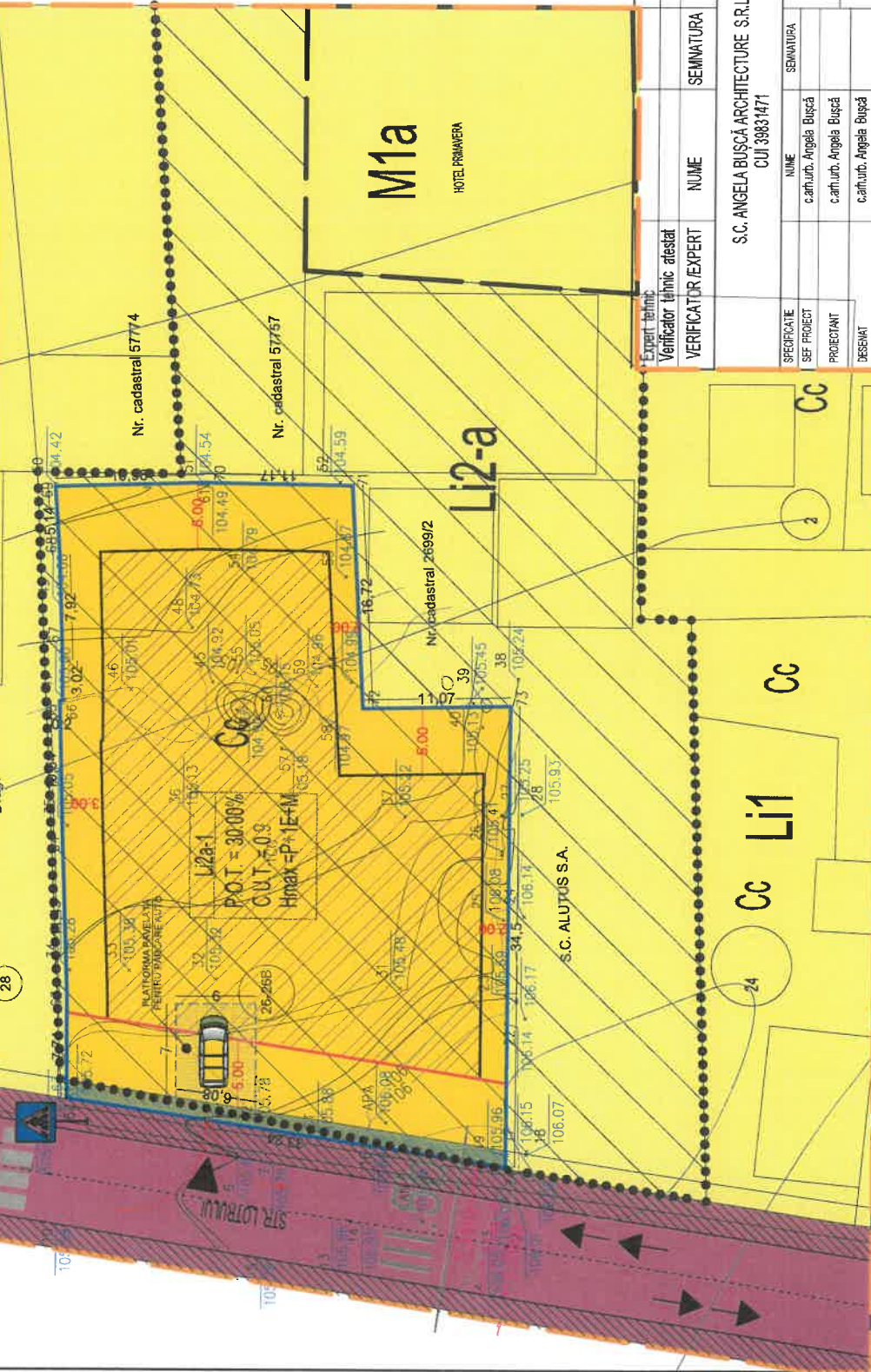
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	100.00 mp
SUPRAFAȚĂ CIRCULATII	896.00 mp Sv
SPĂȚIU VERDE AMENAJAT	430.00 mp
SUPRAFAȚĂ PARCELA	1426.00 mp

Li2-4 A

Cc

Dragomir Ion

28



Limite

Limita zonă studiată

Limita teren ce a generat PUZ

Limita parcela

Limita zonei istorice protejate

Acces și cai de comunicații

Acces circulație pietonală cu acces

carosabil accidental

Circulații existente - str. Lotului

Zonificare funcțională existentă

Monument istoric

Zona de protecție pentru infrastructura rutieră

Zona locuințe individuale

Zonificare funcțională propusă

Zona propusă - Li2a-1

Limita edificabil maxim propus

Aliniere propusă

Teren ce se va ceda pentru marie profil sir.

Profil stradal propus - strada categ IIIb5

Strada Lotului

intocmit,

art.urb Angela Buscă

S.C. ANGELA BUSCĂ ARCHITECTURE S.R.L.

REFERINȚĂ VERIFICATĂ

Beneficiar:

CONS. ANTONIE CRISTINEL

Municipiul Caracal, Aleea Dragoș Voda nr. 5, Judetul Olt

Planșă nr.

18 / 2023

Faza

P.U.Z.

Planșă nr.

U2

RECELEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

VERIFICAT

PROIECTANT

DESEINAT

NUME

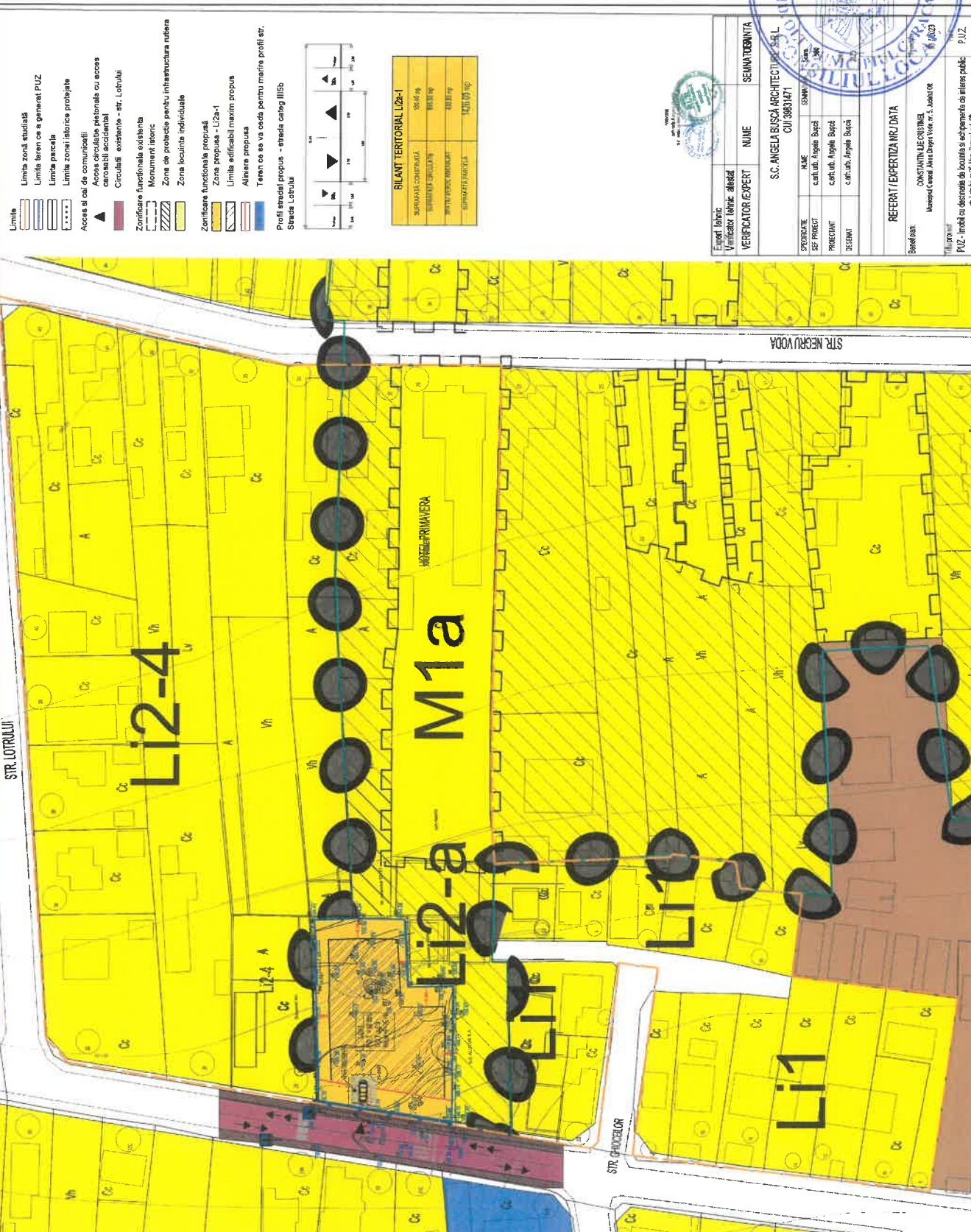
SEMNAȚURA

CERINȚA

VERIFICAT

EXPERT

VERIFICAT



Expert tehnice	Verificator tehnic atestat	NUME	SEMANA	NUMAR
VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMANA	NUMAR
SPORITARE	SP. PROIECT	car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu
PROIECTANT		car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu
DESEIAT		car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu	car. auto. Angajat Buzeu
REFERAT / EXPERIENTA IN DATA				
Standartul CONSANTINA CRISTINEL Municipiul Constanta, Alina Dragoi, Nr. 5, Judeul OF P.1/2 - proiect de locuinta si echipament de incalzire public Nr. 14/2014, Nr. 24, Comuna, art. 108 REGLEMENTAR - ZONAREA FUNCTIONALA CU ZONA DE STUDIU				
PLANUL	P.1/2	PLANUL	P.1/2	PLANUL
PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL	PLANUL

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**
Adresa Imobil: **Judetul Olt, Municipiul Caracal**
Aleea Dragos Voda nr.5, bloc B5F

Planşa 04- RETELE

Legenda

Limite

- Limita zonă studiată
- Limita teren ce a generat PUZ
- Limita parcela
- Limita zonei istorice protejate

Acces si cai de comunicatii

- Acces circulatie pietonala si carosabila
- Circulatii existente - str. Lotrului

Zonificare functionala existenta

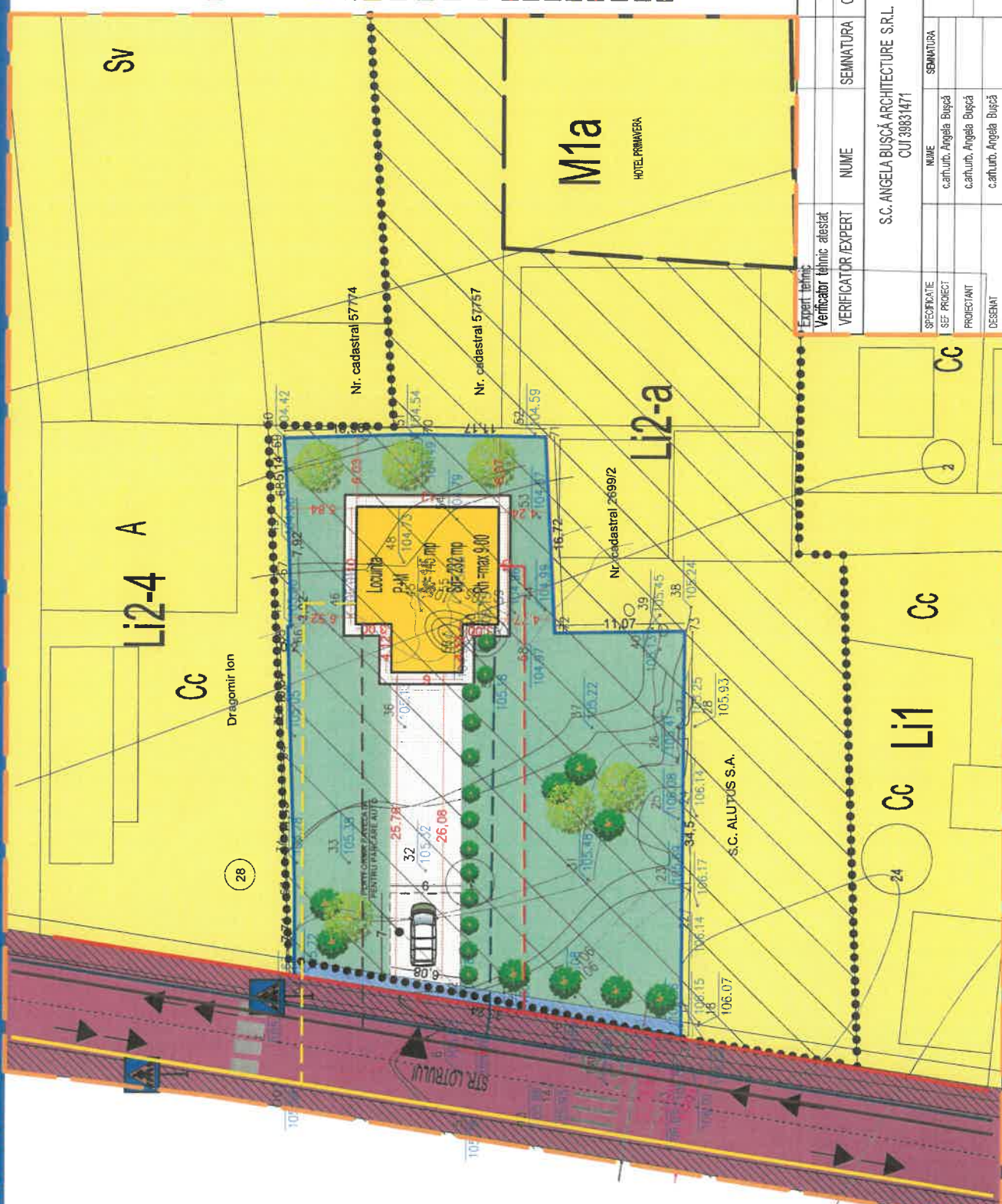
- Monument istoric
- Zona de protectie pentru infrastructura rutiera
- Zona locuinte individuale

Zonificare functionala propusă

- Construcție propusa - locuinta individuala
- Circulatii propuse in interiorul parcelei
- Spatiu verde amenajat in interiorul parcelei
- Teren ce se va ceda pentru marile profil str.

Rețele tehnico-edilitare

- Rele de alimentare cu energie electrica stradala tip LEA
- Rele de alimentare cu apa strada la PPE Dn 90
- Rele de canalizare strada la PPE Dn 300
- Rele de gaze naturale strada la PPE Dn 80
- Bransament pr. L.E.A. alimentare cu energie cablu CYYF
- Racord subteran alimentare cu apa, pr. teava PPE Dn 40
- Racord subteran canalizare, pr. teava PPE Dn 120
- Racord subteran gaze naturale pr. teava metalica 1"



Intocmit,

arch. urb. Angela Băscă

S.C. ANGELA BUSCĂ ARCHITECTURE SRL

CUI 39831471

Referat / Expertiza nr. / data

Beneficiar:

CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

Municipiul Caracal, Aleea Dragos Voda nr. 5, bloc B5F

PUZ - Imobil cu destinația de locuință și spațiu verde amenajat

str. Lotrului, nr.26, Mun. Caracal, Olt

Planşa nr.

U4

RECELENTARI - REȚELE TEHNICO-EDILITARE

2023

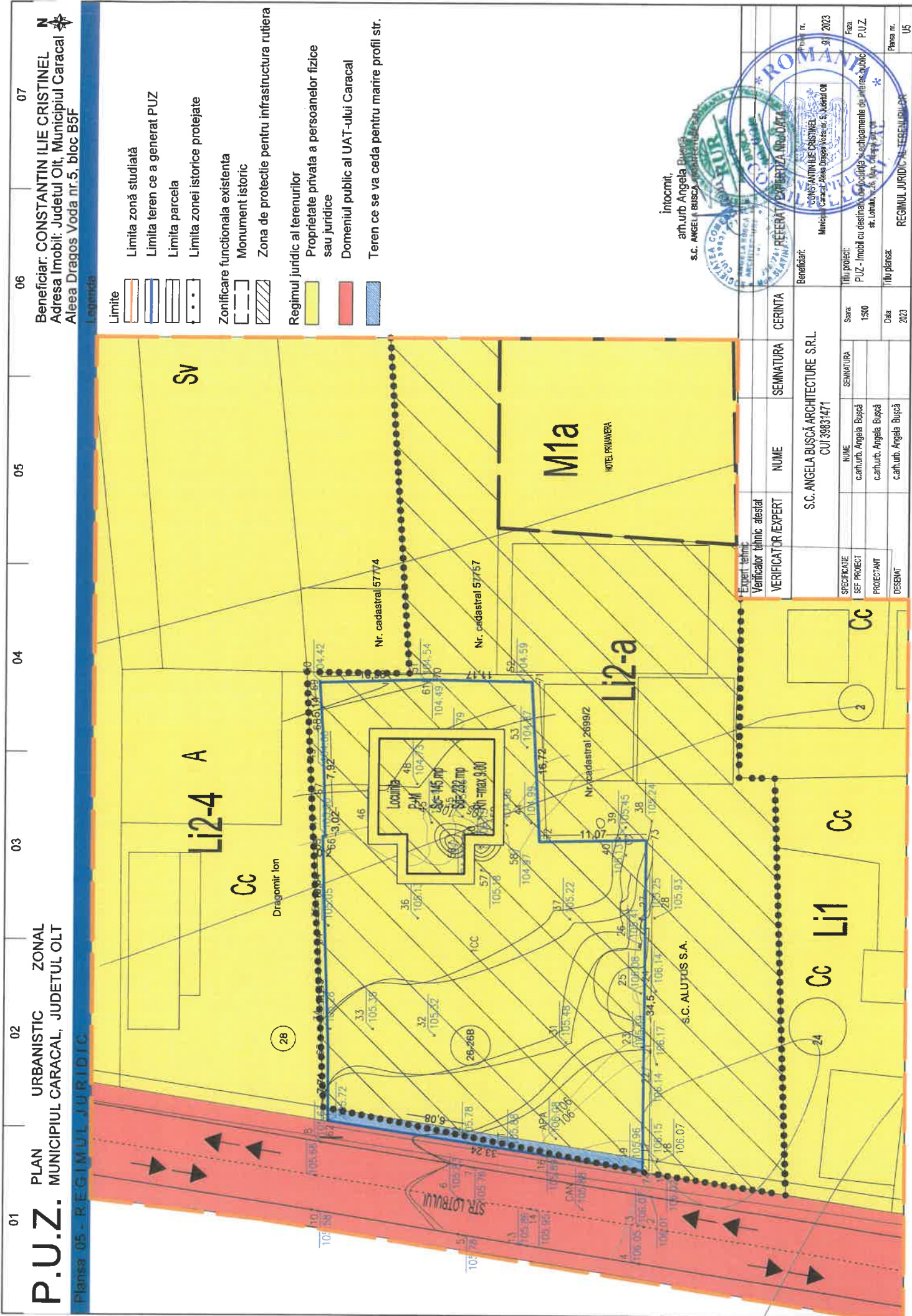
2023

2023

2023

2023

2023



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL N**
Adresa Imobil: Judetul Olt, Municipiul Caracal
Alea Dragoș Voda nr.5, bloc B5F

- Legenda**
- Limite**
- Limita zonă studiată
 - Limita teren ce a generat PUZ
 - Limita parcela
 - Limita zonei istorice protejate
- Zonificare functionala existenta**
- Monument istoric
 - Zona de protectie pentru infrastructura rutiera
- Regimul juridic al terenurilor**
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - Domeniul public al UAT-ului Caracal
 - Teren ce se va ceda pentru marire profil str.

intocmit,
arh.urb. Angela Bușcă
S.C. ANGELA BUSCĂ ARHITECTURA

REFERAT / EXPERTIZĂ NR. 001/2023

Beneficiar: Municipiul Caracal, Alea Dragoș Voda nr. 5, Județul Olt

Titlu proiect: PUZ - Imobil cu destinație de locuință și echipamente de interes public

Scara: 1:500

Data: 2023

Planșă nr. U5

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

SCURTA PREZENTARE A INVESTIEI



Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL** in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC**, pe strada Lotrului nr. 26 mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona in suprafata totala de 28686.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1426.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Lotrului** si este proprietatea beneficiarului Constantin Ilie Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53792

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop privata Dragomir Ion
- sud – prop S.C. ALUTUS S.A., nr cad. 2699/2
- est – nr. cad. 57774, nr.cad. 57757, nr. cad. 2699/2
- vest – str. Lotrului

Imobilul este liber de sarcini si se afla in zona istorica protejata, avand categoria de folosinta curti constructii.

Se doreste amplasarea unei constructii ce va avea functiunea de locuinta si echipamente de interes public.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din **Li2a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)** in regimul economic **Li2a-1- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)** pentru realizare investitie **IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC**.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si echipamente de interes public din zona.

Intocmit,
arh. urb Angela Bușcă





Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PLAN URBANISTIC ZONAL

1.Date de recunoastere a documentatiei

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PUZ - IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINTA SI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC

- BENEFICIAR : CONSTANTIN ILIE CRISTINEL
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 93
- DATA ELABORARII : 2026

2.Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal cat si totalitatea costurilor aferente realizarii investitiei propuse vor fi suportate integral de catre beneficiarul investitiei. Nu sunt necesare lucrari care sa fie realizate din fonduri publice. In sarcina autoritatilor publice locale nu exista costuri pentru realizarea acestei investitii.

3.Defalcarea costurilor

Categorii costuri	
A.Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice	Responsabil
Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare • Intocmire P.U.Z • Studii de teren (topo, geo, etc.) • Documentatie tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire; • Verificari de proiect	Toate aceste cheltuieli vor fi suportate de catre beneficiar 
B.Cheltuieli pentru realizarea investitiei	Beneficiar
Cheltuieli pentru amenajarea terenului: • Amenajarea terenului;	Toate aceste cheltuieli vor fi suportate de catre beneficiari
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor	Toate aceste cheltuieli vor fi suportate de catre beneficiari
Cheltuieli pentru investitia de baza: • Construire locuinta cu echipamente de interes public	Toate aceste cheltuieli vor fi suportate de catre beneficiari
Alte cheltuieli: • Organizare de santier; • Comisioane, taxe;	Toate aceste cheltuieli vor fi suportate de catre beneficiar

Intocmit,
Arh.urb. Angela Busca

