

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 54/31.05.2018

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism: Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea realizării investiției "Schimbare destinație din magazie în spalatorie auto și amenajare birou, strada Pop Ion nr. 11B, municipiul Caracal, județul Olt", beneficiar Vîlceanu Liviu-Adrian

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere necesitatea dezvoltării fondului construit în corelare cu necesitățile din zonă privind existența unor servicii comerciale, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și a P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent este uneori, necesară elaborarea de documentații PUZ care să stabilească obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate nr. 18807/23.04.2018 al Compartimentului Certificate de Urbanism, Autorizații de Construire/Desființare din cadrul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei municipiului Caracal;
 - Raportul informării și consultării publicului nr. 20997 din 26.04.2016;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa transparenței decizionale nr. 25041 din 29.05.2017;
 - Avizul nr. 01 din 28.03.2018 al Arhitectului Șef din cadrul Primăriei municipiului Caracal, pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției "Schimbare destinație din magazie în spalatorie auto și amenajare birou, strada Pop Ion nr. 11B, municipiul Caracal, județul Olt";
 - Prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
 - 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
 - Prevederile 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. 36 alin. 5 lit. „c” din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii 50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 45 alin. 1 și art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, completată și modificată;**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă documentațiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea realizării investiției "Schimbare destinație din magazie în spalatorie auto și amenajare birou, strada Pop Ion nr. 11B, municipiul Caracal, județul Olt", beneficiar Vîlceanu Liviu-Adrian, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de cinci ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART. 2. Prezenta hotărâre se comunică Primarului municipiului Caracal, Instituției Prefectului județului Olt, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și domnului Vîlceanu Liviu-Adrian.


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MUȘAT CORNELIA MARIANA

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNCIPICIULUI,
RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru



Anexa la H.C.L. nr. 54 din 31.05.2018

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 1 / 2016

***MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE
AUTO SI AMENAJARE BIROU”***

**MUNICIPIUL CARACAL, STRADA POP ION, NR. 11B,
JUDETUL OLT**

BENEFICIAR: VILCEANU LIVIU-ADRIAN
Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII: februarie 2016

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

**MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE
AUTO SI AMENAJARE BIROU”**

in municipiul CARACAL

Amplasament:

**MUNICIPIUL CARACAL, STRADA POP ION, NR. 11B,
JUDETUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

VILCEANU LIVIU-ADRIAN
Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

Proiectant general:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Data elaborării:

februarie 2016

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI**

**„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE AUTO SI
AMENAJARE BIROU”**

BENEFICIAR: **VILCEANU LIVIU-ADRIAN**
Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA

COLABORATORI: **ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2016**

FAZA: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL D.T.C.U.

• **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de municipiu. Investitiile propuse privesc schimbarea de destinatie a unei cladiri existente pe terenul proprietate, din magasie in spalatorie auto. Se va pastra astfel zona existenta, destinata locuirii, dar care sa includa si servicii, cum ar fi o spalatorie auto, si un spatiu administrativ.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;

- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Conform P.U.G. – MUNICIPIUL CARACAL, amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan al localitatii, incadrandu-se in categoria de teren „curti-constructii” in suprafata de 1.135,00 mp (conform acte), respectiv 1.110,00 mp (conform masuratori). Terenul studiat face parte din zona cu locuinte si functiunilor conexe acestora, cu regim de inaltime mic. In aria studiata se propun functiuni de servicii: spalatorie auto, birou, depozit etc.

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT.

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE AUTO SI
AMENAJARE BIROU” STRADA POP ION, NR. 11B, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDETUL OLT**

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. CARACAL, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Caracal.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Municipiului Caracal
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul este liber de servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan, in suprafata totala de 1.110,00 mp. Categoria de folosinta – teren curti-constructii.

Pe parcela studiata exista trei constructii supraterane conform documentatiilor cadastrale. Constructiile existente au o suprafata construita totala de 190,93 mp.

Pe terenul studiat se propune schimbarea de destinatie a cladirii care are functiunea de

magazie in spalatorie auto si amenajarea spatiilor. Intre cele doua cladiri de la strada (birou si magazie) se propune inchiderea spatiului liber cu structura usoara si transformarea acestuia in spatiu util pentru spalatoria auto.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte investitia propusa – spalatorie auto si birou administrativ, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni de locuire existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Municipiul Caracal se întinde pe o suprafata de 72 kmp în câmpia cu acelasi nume din sud-estul Olteniei, la 44 grade si 7 minute latitudine nordica si 24 grade si 21 minute longitudine estica.

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

În subteran este străbătut de râul Gologan. Este împrejmuit de pădurea de la Deveselu și Resca. Fauna este cea caracteristică stepei și silvostepii.

Municipiul Caracal se întinde pe o suprafață de 72 km² în câmpia cu același nume din sud-estul Olteniei. Dacă, în conformitate cu o statistică a anului 1845, Caracalul avea la acea vreme în cele 10 mahalale 952 de familii, deci aproximativ 5.000 de locuitori, recensământul din anul 2002 înregistrează un număr de 36.406 locuitori, din care 2.000 de tineri plecați la studii în țară.

Circulatia carosabila existenta este formata din:

- **Strada Colonel Ioan Pop** (conform certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 143 din 15 / 02 / 2016), in partea de Nord a parcelei studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata face parte din zonele construite spontan fara un plan de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) prestabilit.

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona nu exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de municipiu.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea

obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din Municipiul Caracal;
- necesitatea extinderii serviciilor in zona;
- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;
- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a municipiului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a orasului pentru populatie;
- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat documentatia prezenta apartine municipiului Caracal si are o suprafata totala de 1.350,00 / 1.110,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform acestor documente, suprafata de 1.110,00 mp (conf. masuratori) apartine intravilanului „curti-constructii”.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – Badea Oprea;
- Est – Vilceanu Ion;
- Nord - strada Pop Ion;
- Sud - Grigore Marin.

Terenul studiat apartine beneficiarului conform Contractului De vanzare nr. 291 din 21 februarie 2014, avand nr. cadastral 2162.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind amplasat central, in directa legatura cu zonele de locuinte, de servicii si functiuni conexe ale localitatii.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, intre aceea de pastrare a functiunilor pe zona, cea de locuire colectiva sin individuala, alaturi de servicii conexe – spalatorie auto;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte,

servicii, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulate, cum este Strada Colonel Ioan Pop în partea de nord a terenului;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării comunei;

- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G. Caracal;

- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potentarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii orașului.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto și pietonală, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanță mai aridă în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe sub-mediteraneene.

2.3.2. CLIMA

Clima din zona municipiului Caracal este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer în zonă.

Municipiul Caracal beneficiază de o climă temperat continentală, cu temperaturi variind între 35°C vara și -25°C iarna, temperatura medie anuală fiind de 10°C.

Vanturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goală".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploie primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20°C.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport cu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, orasul are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variaza diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

Soluri: - caracteristice sunt solurile argiloiluviale, dintre care se remarca solurile cenusii si brun-roscate.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat face parte din unitatea structurala Câmpia Româna, o zona de ses cu altitudine si panta redusa, o importanta regiune agricola a tarii.

Litologia, structura si tectonica au contribuit la formarea depozitelor loessoide pe care s-au format cernoziomurile, solurile cele mai fertile pentru culturile agricole. Influenta acestor elemente se resimt si în extinderea teritoriala a vetrelor de sate si orase de o parte si de alta a vaii Oltului pentru o valorificare intensiva a terenurilor favorabile agriculturii.

Formatiunile geologice întâlnite prin sondaje în ordinea vechimii sunt: depozite sarmatiene, pliocene si cuaternare situate pe un fundament cristalin paleozoic, înca neexplorat. Evolutia geologica a acestei zone este impartita în doua etape:

- etapa precuaternara ± etapa de subsidenta lacustra;
- etapa cuaternara ± etapa continentala.

Morfologia zonei prezinta un aspect general uniform cu altitudini cuprinse intre 50,00 m si 120,00 m evidentiindu-se interfluvii largi presarate cu crovuri, movile, vaiugi si lacuri.

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

In zona, studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde, si la $K_s=0,20$.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are 0 densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Pe raza orasului Caracal nu este posibila producerea de inundatii la terenurile intravilane apartinand cetatenilor si gospodariilor populatiei.

- in orasul Caracal nu s-au inregistrat inundatii majore.

Inundatiile sunt previzibile si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

In municipiul Caracal se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile. Cele mai expuse sunt terenurile agricole, nu intravilanul localitatii.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Caracal poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

Epidemii - Epizootii

Pe raza municipiului Caracal, in spatiul intravilan, este posibila producerea unor epidemii, epizotii, dar in procent nesemnificativ. Mai expuse la acest risc sunt zonele periferice, cu gospodarii de animale.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime și cu pagube materiale.

Riscuri de incendii.

La nivelul municipiului Caracal nu există riscul producerii unui incendiu în masă. Este posibilă producerea de incendii la gospodăriile populației.

2.4. CIRCULATIA

Circulația rutieră se desfășoară pe străzile adiacente terenului – acces direct din strada Pop Ion. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune păstrarea legăturii auto între caile de circulație propuse în interiorul parcelei și strada Pop Ion, în partea de nord a terenului.

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

BILANT TERITORIAL:

S teren = 1.110,00 mp

Sc existenta = 190,93 mp

Sd existenta = 190,93 mp

Sc propusa = 10,08 mp

Sd existenta = 10,08 mp

Sc propusa total = 201,01 mp

Sd propusa total = 201,01 mp

P.O.T. existent = 17,20 %

P.O.T. propus = 18,10 %

C.U.T. existent = 0,17

C.U.T. propus = 0,18

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren construit parțial, exploatat parțial – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – SPALATORIE AUTO - PRIN CONSTRUIREA ȘI AMENAJAREA UNOR NOI OBIECTIVE;

- teren intravilan, având regim de înălțime mic.

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone destinate locuirii, dar și serviciilor (spalatorie auto) pe suprafața de teren studiată.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zone locuire, dar si functiuni conexe – servicii: spalatorie auto;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile adiacente celor de locuire existente in zona, alaturi de functiuni conexe / servicii, cum ar fi spalatoria auto, nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa (spalatorie auto si birou administrativ) este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele cu unitati de locuire si servicii, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 30%.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

In zona studiată se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea si alimentarea cu apa se vor realiza prin racordarea la retea existenta in zona. Se va amplasa pe teren un separator de grasimi si un decantor pentru buna functionare a investitiei propuse;
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la retea existenta in vecinatate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Majoritatea constructiilor supraterrane din zona studiată au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1+M.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei s-au orientat in special in directia pastrarii intravilanului pentru constructia de unitati de locuire, dar si in favoarea existentei in zona a diverselor functiuni de servicii care sa nu intre in conflict cele existente.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei spalatorii auto.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea unor functiuni de servicii alaturi de zona de locuire. Functiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea zonei de locuinte care exista in zona, fara a afecta mediul inconjurator.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Caracal se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a orasului, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale de servicii si de alta facturata este o trasatura a ultimilor ani, existand in zona un interes investitional in usoara crestere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – **MUNICIPIUL CARACAL** – pentru zona studiata nu exista prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusi decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care sa delimiteze zonele de locuit de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studiata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Colonel Ioan Pop).

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiate aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta functiuni de locuire colectiva si individuala. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune pastrarea zonei de locuinte, dar care sa cuprinda functiuni de servicii (spalatorie auto), care sa nu intre in conflict cu functiunile de locuire existente.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre primaria Mun. Caracal - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiate apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform RGU;

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.

- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata are o arie de 1.135,00 mp (conform acte), respectiv 1.110,00 mp (conform masuratori) si apartine intravilanului Municipiului Caracal, incadrandu-se in categoria „curti-constructii”.

Pe terenul studiat se propune construirea unei spalatorii auto. Toata investitia propusa are o suprafata de 201,01 mp.

Din analiza investitiei propuse rezulta urmatoarele suprafete:

S teren = 1.110,00 mp
Sc existenta = 190,93 mp
Sd existenta = 190,93 mp
Sc propusa = 10,08 mp
Sd existenta = 10,08 mp

Sc propusa total = 201,01 mp
Sd propusa total = 201,01 mp
P.O.T. existent = 17,20 %
P.O.T. propus = 18,10 %
C.U.T. existent = 0,17
C.U.T. propus = 0,18

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim - 30,00 %**
- **C.U.T. maxim – 0,9**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S + P + 2.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Pentru realizarea noilor functiuni propuse sunt necesare lucrari ce vizeaza realizarea unor noi instalatii electrice: conducte, cabluri, stalpi, posturi trafo, corpuri iluminat, etc.

In zona ce se studiaza se vor realiza urmatoarele instalatii electroenergetice:

- racorduri electrice subterane;
- posturi trafo;
- instalatii electrice exterioare, priza de pamant si instalatia de paratraznet;
- instalatii electrice interioare de forta si protectie;
- instalatii electrice interioare de iluminat, prize, ventiloconvectoare, aeroterme, etc.;
- instalatii de curenti slabi, detectie, avertizare;
- tablouri electrice;
- grup electrogen; alimentare de rezerva care preia receptorii vitali aferenti spatiilor si serviciilor.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Canalizarea si alimentarea cu apa se vor face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Se va amplasa pe teren un separator de grasimi si un decantor. Prezenta substantelor care pot conduce la formarea unor emulsii stabile trebuie evitata inca din faza de proiectare.

Apa uzata intra in separatorul de hidrocarburi prin racordul de intrare, curgerea fiind linistita de spargatorul de jet instalat in interior. Particulele grosiere (namolul) se separa gravitational decantandu-se la fundul separatorului de hidrocarburi in primul compartiment (decanator de namol). In continuare, apa uzata intra in compartimentul de separare a hidrocarburilor, unde datorita diferentei de greutate specifica, hidrocarburile se separa formand un strat la suprafata apei. Filtrul coalescent ajuta la separarea particulelor foarte fine de hidrocarburi existente in apa uzata. Apa curata este evacuata de substratul de hidrocarburi printr-un dispozitiv special.

Separatoarele de grasimi au ca principal rol retinerea grasimilor de origine vegetala si animala, neemulsionate din apa deversata de la restaurante, fast food-uri sau cantine, din industria alimentara si de prelucrare a carnilor. Separatoarele de grasimi se compun din 2-3 compartimente de sedimentare - separare in functie de continutul de grasime.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in retele publice locale - I.D. 47/83.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala. O parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatra sparta, cu dale si dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Debitul de calcul al apelor meteorice Q_p este dat de relatia:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times I \times _ \times S \text{ l/s}$$

unde:

- m este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul si are valoarea 0,8;

- I reprezinta intensitatea ploii de calcul; la o durata a ploii de 5 min. si o frecventa de 2/1 si are valoarea 195 l/s.ha;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorificarea.

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare:

Din activitatea de exploatare a centrului comercial rezulta urmatoarele tipuri de deseuri: deseuri industriale, menajere si deseuri rezultate de la ape uzate menajere si pluviale;

c) Deseuri industriale si menajere:

Deseurile industriale si menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiaza din plin de multa verdeata – terenurile vecine pe laturile de nord si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.
- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Caracal, jud. Olt.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. P.U.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

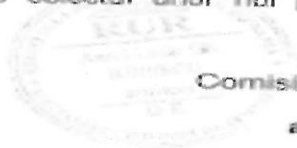
Condițiile existente în teren, ca și condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca volumuele propuse se vor înscrie corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau faza unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor proiectare.



Comisie elaborare documente

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Ghidanac Cristina-Creola



REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului si de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului zonei studiate prin P.U.Z

- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- 2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996;
 - Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean Olt, Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism Caracal;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului indicativ GM 011-2000, octombrie 2000;
 - Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul MILPAT nr.21/N/10.04.2000;
 - Legea nr 69/1991 privind administrația publică locală;
 - Legea 18/1991 privind fondul funciar, modificată și completată;
 - Legislația în vigoare referitoare la căi de comunicație, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației;
 - Legea nr 33/1994 privind exproprierile pentru cauza de utilitate publică;
 - Legea nr.46/2008 a Codului Silvic;
 - HG nr.801/1996 pentru aprobarea Normelor privind amenajarea, omologarea, întreținerea și exploatarea pârtiilor și traseelor de schi pentru agrement;
 - Legea nr 137 /1995 privind protecția mediului;
 - Norme de igienă și recomandările privind modul de viață al populației, aprobate prin Ordin al Ministerului Sănătății nr.119/2014;
 - Legea nr 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
 - HG nr.1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - Legea nr 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

- 2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.
- 2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri în extravilan și intravilan.
Extravilanul este format din suprafețele de teren destinate unitatilor agricole și amenajărilor din localitate și, după caz, al celorlalte localități și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ.
- 3.2. Zonificarea funcțională a zonei studiate se stabilește în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde aceasta și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile din Regulamentul General de Urbanism privind asigurarea compatibilității funcțiilor și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 3.3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se face conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R.-urilor care face parte integrantă din Regulament. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională și caracteristici unitare.
- 3.4. U.T.R.-ul se delimitează prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape, etc) și poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe terenuri aflate în domeniul privat al persoanelor fizice, respectiv VILCEANU LIVIU-ADRIAN. Amplasamentul analizat este situat în teritoriul intravilan al localității, încadrându-se în categoria de teren „curti-construcții” în suprafața de 1.135,00 mp conform actelor, respectiv 1.110,00 mp conform măsurătorilor.

Terenul studiat face parte din zona cu locuințe și funcțiunilor conexe acestora, cu regim de înălțime mic. În aria studiată se propun funcțiuni de servicii: spalatorie auto, birou, depozit etc.

Prin temă, beneficiarul solicită realizarea de noi investiții – spalatorie auto și birou administrativ, precum și obținerea de reglementări urbanistice în vederea păstrării zonei de locuire, dar și obținerii de noi reglementări pentru înființarea de servicii, care să nu intre în conflict cu zona de locuințe din care face parte – **CREAREA INFRASTRUCTURII GENERALE ȘI SPECIFICE ACTIVITĂȚILOR MIXTE CE CUPRIND FUNCȚIUNI DE SERVICII ȘI LOCUIRE.**

Pe parcela studiată (1.110,00 mp) există trei construcții supraterane conform documentațiilor cadastrale. Construcțiile existente au o suprafață construită totală de 190,93 mp.

Pe terenul studiat se propune schimbarea de destinație a clădirii care are funcțiunea de magazie în spalatorie auto și amenajarea spațiilor. Între cele două clădiri de la strada (birou și magazie) se propune închiderea spațiului liber cu structura ușoară și transformarea acestuia în spațiu util pentru spalatoria auto.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor spre a evita prejudicierea terenurilor agricole.
- 4.2. Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Prin autorizația de construire, terenurile din intravilan se scot din circuit agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- 4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră din extravilanul și intravilanul localității este permisă cu avizul organelor administrației publice de specialitate.
- 4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului, este interzisă în zone naturale protejate. În aceste zone se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

După avizarea și aprobarea PUZ, la eliberarea autorizației de construire se va urmări respectarea prevederilor privind ocuparea terenurilor.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- 5.1. Expunerea la riscuri naturale: nu este cazul;
- 5.2. Zone expuse la riscuri tehnologice: nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele de servitute și de protecție a sîstemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora.

- 5.3. Autorizarea construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- 5.4. Asigurarea echipării edilitare se reprezintă în planșele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.Z.
- 5.5. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Schimbarea destinației unor terenuri din zona studiată pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute în prezentul PUZ este interzisă.
- 5.6. Construitabilitatea terenului:

Terenul studiat prin prezentul P.U.Z. a fost impartit intr-o singura unitate teritoriala, U.T.R. Li 3 (zona locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale din prezentul regulament:

- Cladirile ce se vor executa trebuie sa asigure insorirea, iluminatul natural, perceperea vizuala a mediului ambiant;
- Cladirile vor fi amplasate incat sa nu se umbreasca reciproc si sa permita vizibilitatea boltii ceresti din interiorul locuintelor;
- Se va respecta principiul ca distanța dintre clădiri să fie mai mare sau cel mult egală cu înălțimea clădirii care umbrește.
- Pentru iluminarea naturala a spatiilor interioare, cladirile vor fi amplasate cu ferestrele functiunilor caracteristice catre punctele cardinale ce confere cea mai intensa si de durata insorire.
- Pentru clădirile anexă, si spatiile tehnice care deservesc serviciile de productie si de agrement se recomandă orientarea spre nord;

- 6.2. Amplasarea față de drumurile publice:

6.2.1. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;
- b. parcaje, garaje și resurse de energie, inclusiv funcțiunile lor complementare;
- c. conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, alte instalații sau construcții de acest gen.

6.2.2. În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

6.2.3. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

6.2.4. În sensul prezentului Regulament prin funcțiuni de locuire se înțelege: spații de cazare permanentă sau temporară.

6.3. Amplasarea față de aliniament:

6.3.1. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a ordinului 536/1997 privind asigurarea însoțirii. Aliniamentul va fi stabilit după executarea drumului de acces cu lucrările aferente (rigole, trotuare, pista de cicloturism, ziduri de sprijin, parapete) ca limită dintre zona drumului și zonele funcționale.

6.3.2. - la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

6.3.3. - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

6.3.4. - clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 metri (aliniament posterior).

6.3.5. - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform normelor legale și cu avizul unității de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile:

7.1.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.1.2. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

7.2. Accese pietonale:

7.2.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.2.2. Accesese pietonale vor fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Realizarea de rețele edilitare:

8.1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se va realiza odată cu cele privind realizarea rețelelor edilitare.

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

8.1.3. Echiparea edilitară a parcelei:

Autorizarea construirii pe fiecare parcelă este permisă cu condiția branșării/racordării fiecărei construcții (nou consumator) la rețele edilitare care se vor realiza în zona.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă
- branșament direct din rețeaua publică;
- cămin de branșament și apometru;
- Canalizarea menajeră
- fosa septica ecologica vidanjabila periodic;

- Telefoane
- branșament la rețea;
- Alimentare cu energie electrică
- racord la rețeaua publică;
- firidă de branșament și contor măsurare consum;
- Alimentare cu gaze naturale – nu este cazul

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădire și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

În amenajabilul fiecărei parcelei se va asigura în mod obligatoriu scurgerea apelor pluviale de pe construcțiile propuse și dacă este cazul, scurgerea apelor care vin din parcela din amonte; scurgerea apelor se face către parcela din aval sau către canalizarea pluvială stradală, cu respectarea prevederilor art. 578 și art. 615 din Codul Civil. Proiectele de specialitate pentru scurgerea apelor pluviale vor fi elaborate la faza PT și vor fi prezentate în DTAC.

8.2. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

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

8.2.2. De la dispozițiile aliniatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

8.2.3. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În proiectarea, executia și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1995 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calitatii în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, executie și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilitatelor de stins incendiu, salvarilor, autoutilitarelor de orice fel.

9.1. Parcelarea:

9.1.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție mediului.

Dimensiunile și forma parcelelor destinate construcțiilor noi sunt reglementate Regulamentul de urbanism elaborat în Planul general de urbanism al Municipiului Caracal:

9.1.2. Edificabilul parcelei:

Alinierea obligatorie ale clădirilor față de limitele parcelei definesc edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii.

Edificabilul parcelei nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci **limitele în care trebuie să se înscrie clădirea**, cu respectarea POT admis.

În cazul în care un proprietar comasează mai multe parcele propuse, în scopul construirii unei clădiri cu altă funcțiune, amplasarea și conformarea se vor stabili prin PUD, pe parcela rezultată din comasare;

9.1.3. Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) Instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) Clădiri anexe (anexe gospodărești definite în Anexa 2 din Legea nr.453/2001 pentru mediul urban), garaje, sere, piscine, pavilioane de grădină, anexe gospodărești nepoluante;
- c) Amenajări de agrement; terase neacoperite, pergole, bazine pentru fântâni decorative, mobilier fix de grădină;
- d) Alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- e) Spații plantate de agrement;
- f) Împrejmuirile parcelei.

9.2. Aspectul exterior al construcțiilor

9.2.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.2.2. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Clădirile care urmează să fie realizate pe fiecare parcelă în parte se vor înscrie în condițiile prevăzute în Regulament; în acest scop C.U. eliberat pentru parcelă va preciza condițiile de construire și va fi însoțit de prezentul regulament.

Clădirile care se vor construi în zona vor fi concepute în așa fel încât să asigure imaginea coerentă a zonei și continuarea tradiției arhitecturale și urbanistice a acesteia; în acest scop se recomandă următoarele măsuri:

- construirea unor volume bine proporționate;
- realizarea unei arhitecturi moderne și de bună calitate pentru construcțiile cu regim mare de înălțime (proporții, articulări de volume, adaptări sisteme de învelitoare la regimul de înălțime înalt, suprafețe mari vitrate la spații comerciale și servicii);
- asigurarea în fațade a preponderenței părților închise asupra golurilor; folosirea unor finisaje mate, care să nu producă reflexe luminoase puternice;
- culorile fatadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate, culori de contrast doar pentru accentuarea unor volume, etc;
- **se interzic culorile vii**, violente, de tipul: galben, roșu, roz, verde, albastru, etc, folosindu-se culorile diluate.

9.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- accesele obligatorii sunt:
- accesul auto în incinta al utilităților de stins incendiul, salvarilor și utilităților de gospodărie comunala, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maxime.
- Accesul autovehiculelor în spațiile de parcare
- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.

9.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

10. Reguli cu privire la amplasare de spații verzi și împrejurări

10.1. Relația parcelei cu spațiul public:

Condiții ale relației parcelei cu spațiul public:

Racordurile și branșamentele din rețelele publice pe parcelă se execută îngropate.

Accesul carosabil și pietonal din domeniul public se execută separat pe fiecare parcelă.

Pe fațadele spre aliniament ale clădirilor sau în spațiul dintre aliniament și clădire pot fi amplasate:

- Proiectoare pentru iluminarea exterioară a clădirii;
- Firme și reclame;
- Plantații de fațadă (se va recomanda și urmări tratamentul lor unitar).

10.2. Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Amenajările cu caracter de agrement din amenajabil pot fi: terase neacoperite, scări, rampe de acces carosabil sau pietonal, mobilier fix de grădină, pergole, bazine pentru fântâni decorative.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unități și subunități funcționale

- 11.1. Zonificarea funcțională stabilită în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde zona studiată și de ponderea acestora în teritoriu este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a P.U.Z.
- 11.2. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.
- 11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.
- 11.4. Teritoriul care a făcut obiectul prezentului P.U.Z. are următoarea zona și subzona funcționala:

L = ZONA LOCUINTE

Li3= Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare

Subzona situată în zone de restructurare, preponderent în partea de S a orașului (str. Aleea Teilor, str. Alexandru cel Bun, str. Pop Ion), și izolat în partea de nord (str. Bistritei, str. Petre Puican. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism – PUZ elaborat pentru fiecare cvartal delimitat de strazile existente - aprobată conform legii, care vor stabili ponderea fiecărui tip de locuințe, dotările aferente necesare și celelalte reglementări. Până la realizarea documentației de urbanism se instituie interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv la o adâncime mai mare de 50 m de aliniament și pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces în interiorul cvartalelor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L = ZONA LOCUINTE

Li3= Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter;
- gradinite, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime);
- spații pentru îngrijire personală (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime)
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii; - spații pentru sport și recreere - mobilier urban;
- spații libere pietonale;
- orice alte funcțiuni stabilite prin PUZ – spalatorie auto, spațiu birouri.

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

Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de constructibilitate a parcelelor și anume:

Pentru parcelele care nu sunt situate în zona de penetrare a drumurilor necesare reparării:

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterului strazii și în condițiile capitolului

Amplasarea față de aliniament

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului;
retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament

- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ.

2. Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale

Se vor respecta conditiile si recomandările din Regulamentul General de Urbanism.

- orientarea cladirilor va asigura insorirea minima de 1h ½ , a incaperilor utilizate la solstitiul de iarna.

3. Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor

Retragerea față de limitele laterale va ține cont de tipul de clădire: izolat, cuplat sau înșiruit.

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

Lateral frontul de clădiri înșiruite va fi amplasat față de o altă clădire sau front la o distanță egală sau mai mare decât înălțimea construcțiilor la cornișă- distanță de min.H/2 față de limita laterală.

4. Circulații, accese, parcaje și garaje

Accesele carosabile la loturi

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal constituit printr-una din vecinătăți.

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 pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Stationarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

5. Înălțimea maxima admisibila cladirilor

Regimul de înălțime reglementat este S + P + 2.

Înălțimea maximă la cornișă-streașină

S + P + 2 - 12,00 m

Notă:

- nu sunt admise mansardele false

- mansarda se va constitui prin amenajarea podului, având o suprafață maximă admisă de 0,70 din aria construită.

6. Aspectul exterior al constructiilor

Construcțiile vor avea arhitectura generală a zonei, pentru crearea unei coerențe stilistice.

Pentru construcțiile noi vor fi folosite materiale moderne sau tradiționale, cu acoperiri în terasă sau învelitori din țiglă, sita sau tabla tip Lindab, pe șarpantă din lemn.

Culoarea învelitorii va fi în nuanțe de brun, brun roscat, maro închis, cărămiziu (derivate din acestea).

Se interzice folosirea învelitorii din plăci de Azbociment.

Fațadele vor fi finisate în vopsele lavabile, tencuieli decorative, placaje din piatră naturală sau artificial.

Culorile fațadelor vor folosi un paletar discret, cu nuanțe deschise, armonizate, pentru contrast, accentuarea unor volume se vor folosi placari de piatra, caramida sau lemn.

Se interzic culorile vii, violente, de tipul: galben, roșu, roz, verde,albastru,etc.

Acoperișurile vor fi realizate în ape simple, pentru realizarea unor volume corecte corelate cu înălțimea pentru aceste construcții.

Având în vedere importanța realizării unui stil arhitectural valoros, se va urmări ca proiectarea de arhitectură să fie realizată de persoane autorizate conform Legii nr.184 Legea exercitării meseriei de arhitect, lege care reglementează competențele de proiectare.

Arhitectura va reprezenta personalitatea arhitectului și dorințele beneficiarului.

7. Conditii de echipare edilitara

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico edilitare publice.

În zonele în care nu există rețele edilitare, beneficiarii pot să realizeze extinderi ale celor existente, pe cheltuiala lor, urmând a fi despăgubiți de administratorii de rețele care le vor prelua.

În cazul în care nu există posibilitatea de racord la rețele existente , pentru apă pot fi folosite puțuri individuale de adâncime, iar pentru evacuarea apelor uzate menajere vor fi folosite sisteme locale de epurare, bazine vidanjabile sau tancuri septice.

Evacuarea apelor meteorice se va realiza prin rigole deschise sau evacuare la canalizare.

Modul de evacuare a apelor pluviale de pe parcelă va fi evidențiat la Autorizația de Construire. Branșamentele electrice sau telefonice se vor realiza îngropat sau montate pe stâlpi din beton.

8. Spații libere și spații plantate

Spațiile plantate din interiorul parcelei vor asigura cel puțin 2,20mp/ locatar, dar nu mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

Vor fi înierbate toate suprafețele care nu sunt betonate sau șfaltate.

În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul:

- grădini de agrement
- plantații de arbori sau pomi fructiferi –un arbore la 30mp.
- plantarea se va face conform Codului civil, cu distanța față de limita de proprietate de 3,00m.

Pentru dotările în clădiri independente dimensionarea suprafețelor verzi se va face conform RGU Anexa 6.

SECȚIUNEA III – OCUPAREA TERENULUI

Indicatori pentru parcele destinate locuințelor individuale pe lot, locuințe insiruite sau locuințe de vacanță, cu sau fără dotări incluse

- P.O.T. maxim = 30,00 %

- C.U.T. maxim = 0,9

NOTĂ

-Pentru amplasarea clădirilor cu și fără funcțiuni complementare incluse, sau dotări în clădiri independente se vor elabora obligatoriu studii PUD.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Împărțirea zonei geografice studiate prin P.U.Z. în UTR-uri s-a făcut ținându-se cont de criteriile de omogenitate morfologică și funcțională în vederea unei aplicări corecte și coerente a reglementărilor impuse de RLU. UTR-urile se conturează după străzi și limite cadastrale care permit conturarea unor funcțiuni predominante. S-a conturat un singur UTR – LI3 care alcătuiește teritoriul de aplicare a PUZ prezent.

Autorizarea construirii

Autorizarea construirii se face după scoaterea terenului din circuitul agricol, în conformitate cu prevederile Legii nr.50 /1991 republicată, modificată și completată în 2005.

Autorizarea construirii în parcelare se face separat pentru următoarele categorii de lucrări:

- Lucrări de trasare a drumurilor, spațiilor publice și a parcelelor
- Lucrări de construire pe parcelă
- Lucrări pentru utilități

Pentru fiecare din aceste categorii de lucrări se emite C.U. separat.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor P.U.Z. și a Regulamentului aprobat conform legii, a cerințelor impuse prin C.U., a avizelor și acordurilor emise și pe baza unei documentații D.T.A.C. elaborată conform legislației în vigoare.

Conținutul regulamentului

Prezentul regulament este aprobat cu Hotărârea nr..... a Consiliului Local Caracal și cuprinde:

- Regulamentul PUZ
- Piesele desenate ale PUZ .



Întocmit,
Arh. IONESCU Aurel



Arh. GHIDANAC Cristina

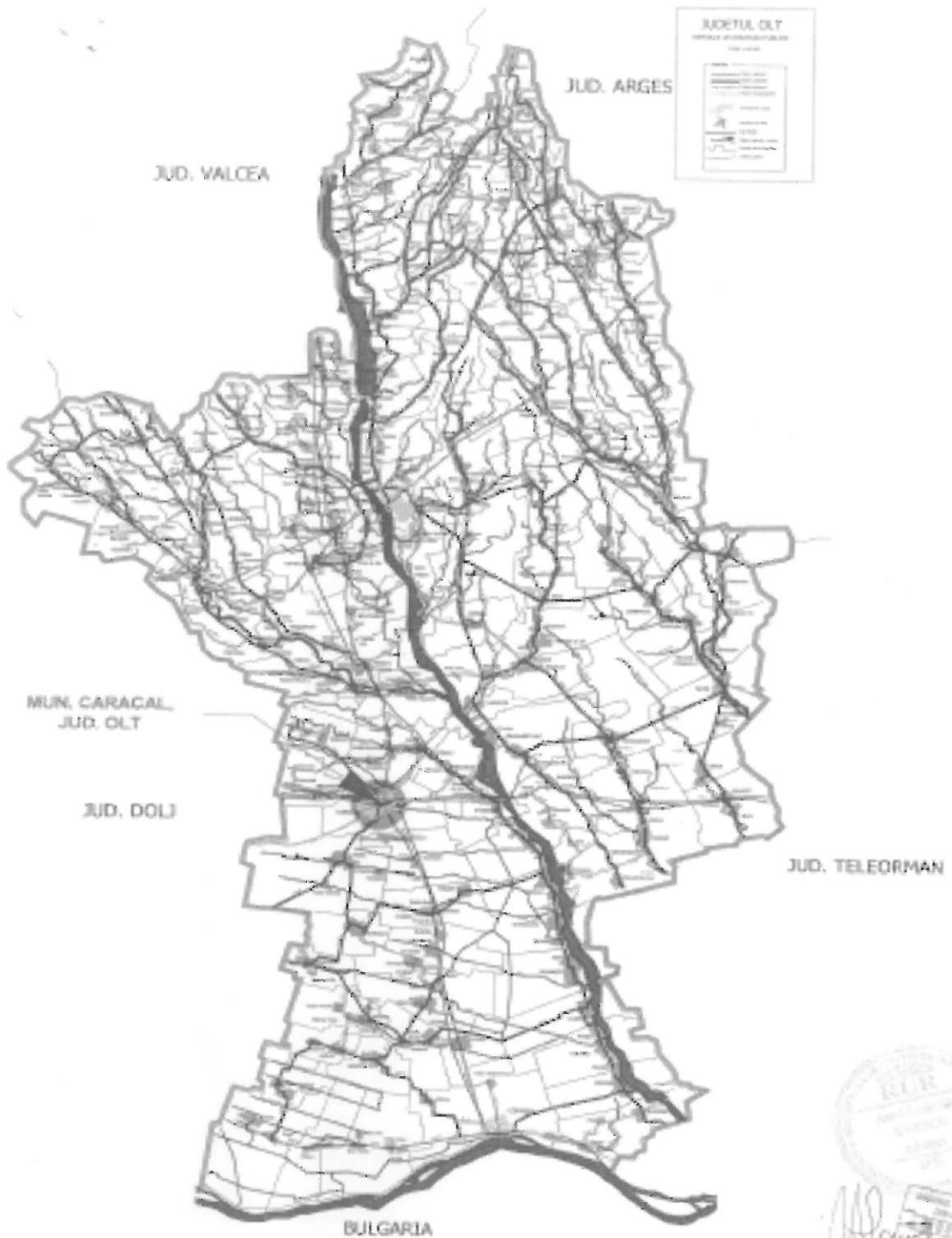
BORDEROU PIESE DESENATE

NR.PL.	DENUMIRE	
U.01	BORDEROU	<input type="checkbox"/>
U.02	INCADRARE IN JUDET 1	<input type="checkbox"/>
U.03	DATE GENERALE AMPLASAMENT	<input type="checkbox"/>
U.04	INCADRARE IN ZONA 1	<input type="checkbox"/>
U.05	RIDICARE TOPOGRAFICA	<input type="checkbox"/>
U.06	REGLEMENTARI - PLAN DE SITUATIE PROPOS	<input type="checkbox"/>
U.07	SITUATIE EXISTENTA - REGIM JURIDIC	<input type="checkbox"/>
U.08	ZONIFICARE FUNCTIONALA	<input type="checkbox"/>
U.09	PROFIL STRADAL PROPOS CONFORM PUG CARACAL	<input type="checkbox"/>

Specificatie	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
Verificator /Expert					
	I.C. ARHI ITIL CONCEPT S.R.L. J 28 / 07 / 2011 C.U.I. 26013362 ad: G-ra Aurel Alda nr. 25 bl: 9999, e-mail: 9999 GLATINA, jud. GLT			Beneficiar: VILCEANU LIVIU-ADRIAN MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, STR. STURBEI, NR. 40-42, AP. 22	Proiect nr.: 1/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:1	Titlu proiect SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BIROU STRADA DOLOREI IOAN POPP, NR. 118, MUN. CARACAL, JUD. GLT	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARIH IONESCU AUREL		Data:	Titlu planşa BORDEROU	Planşa nr.: U.01
PROIECTAT	ARIH GREDANAC CRISTINA				
DESENAT	ARIH GREDANAC CRISTINA				

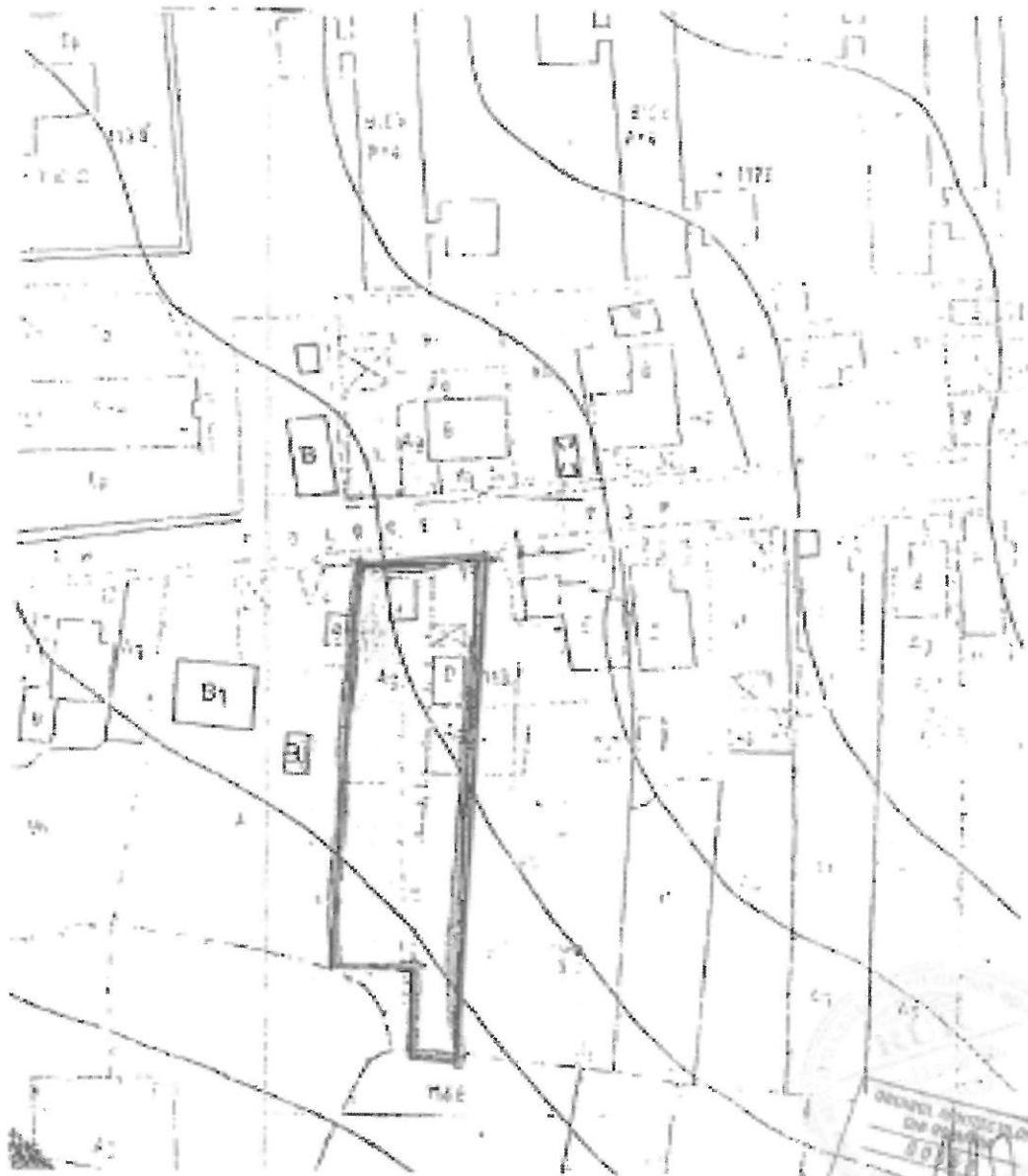


INCADRARE IN JUDET



Specificatie		Serviciu	Comis	Referat / Expertiza	No. / Data
Verificator / Expert					
Verificator / Expert					
	S.C. ANI 470 CONCEPT S.R.L. J. 281407 / 2016, C.I. 1-200-9993 Str. S. Andrei din 25 Nr. 4999, etaj. 0004 SLEZINA, jud. OLT			Obiectiv: VILCEANU LINEI-ADRIAN MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, STR. STUPEI, NR. 40-42, AP. 22	Planșă nr. 1/2016
Specificatie	Nume	Serviciu	Scara:	Titlu proiect	Planșă nr.
SEF PROIECT	ING. IANCU LUCIAN		1:5000	SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN IMAGINE IN SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BORD STRADA DOLNEI, SAN. 0004, STR. 18, MUN. CARACAL, JUD. OLT	P. U. Z
PROIECTAT	ING. IANCU LUCIAN			Titlu planșă	Planșă nr.
DESENAT	ING. IANCU LUCIAN			INCADRARE IN JUDET 1	U.02

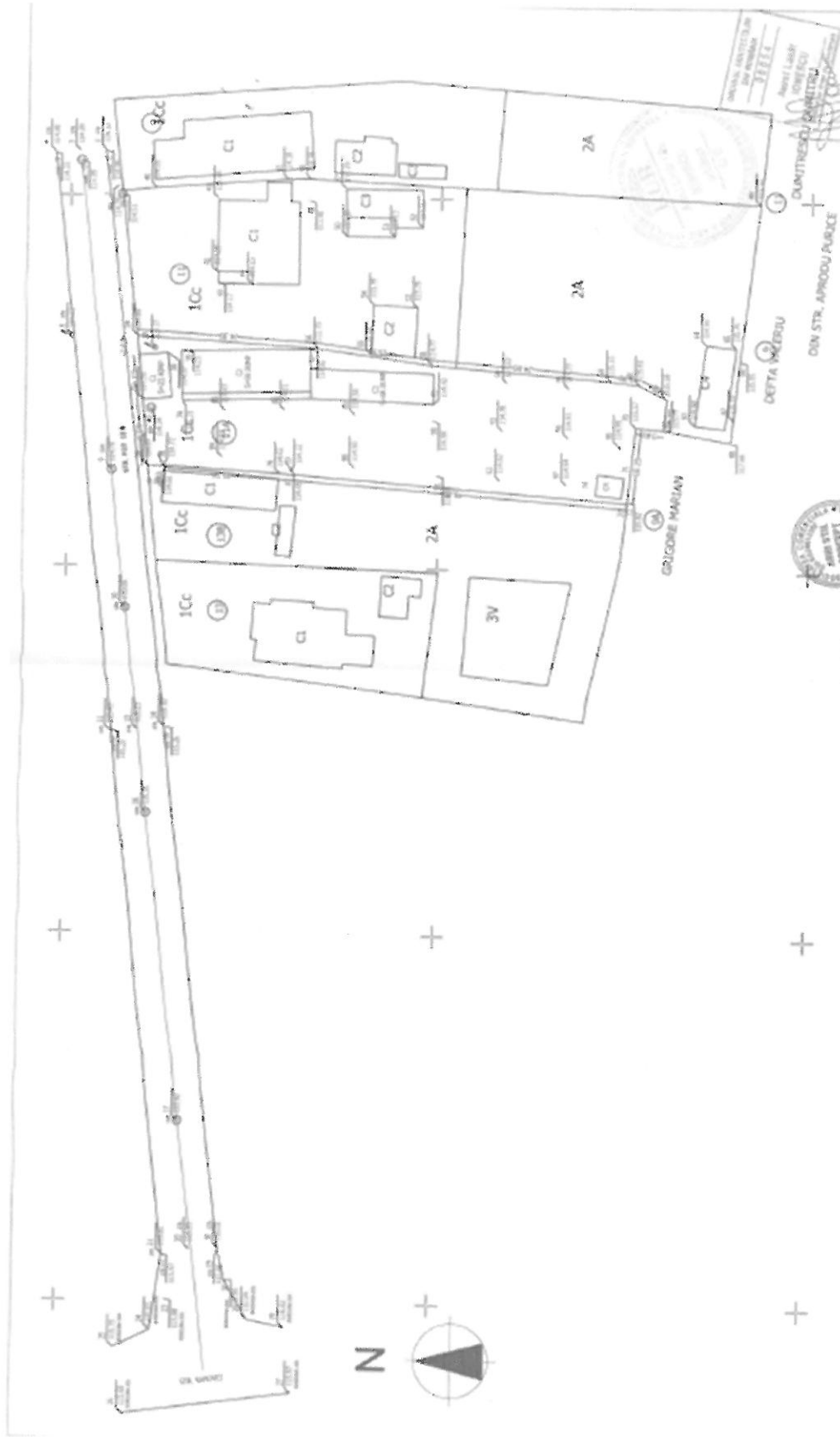
INCADRARE IN ZONA



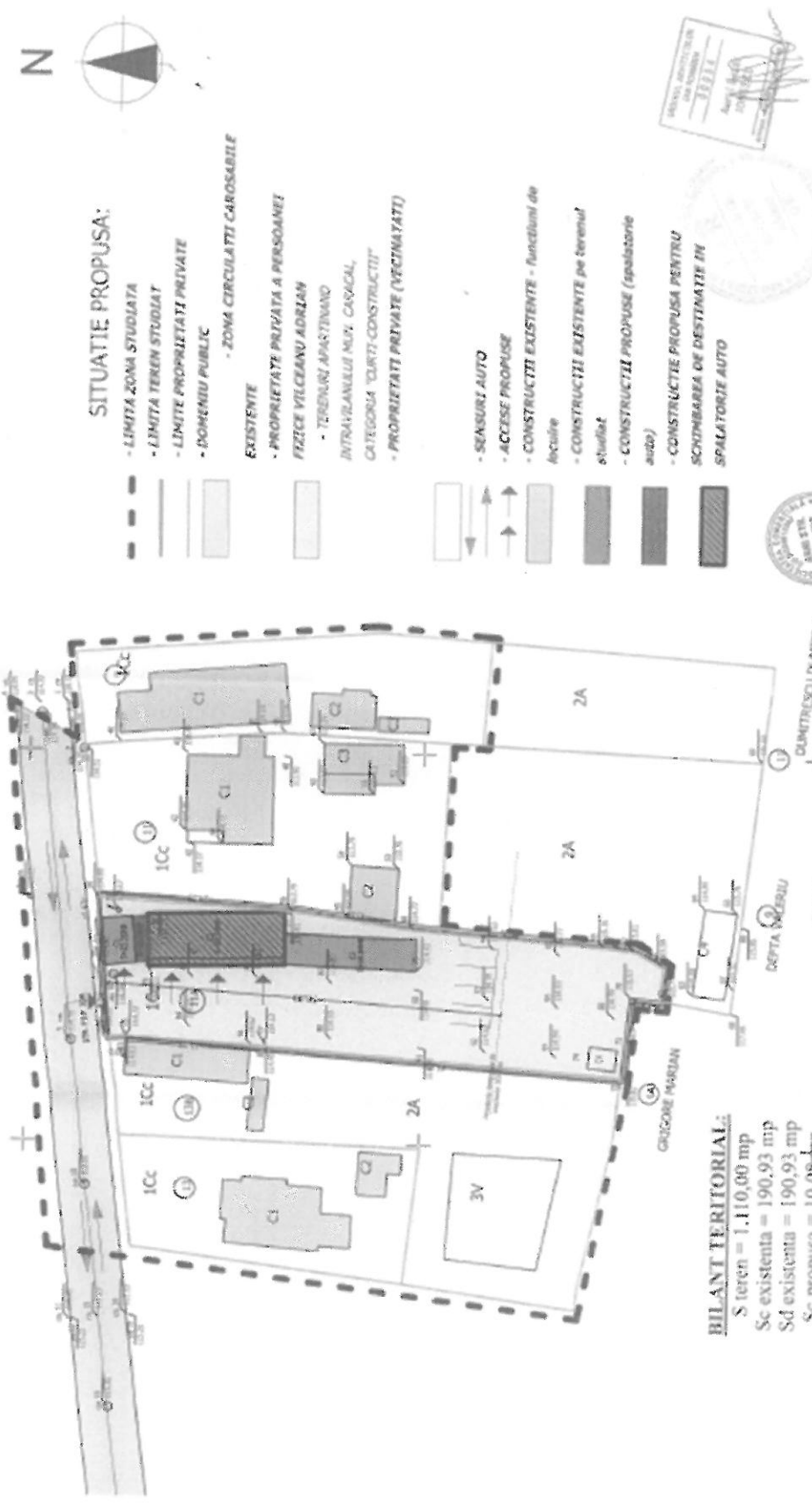
ORDONANȚA DE PERMIS
 DE CONSTRUCȚII
 Nr. 1172
 ARH. IONESCĂ
 (Stampa și semnătură)



Specificatie	Nume	Semnatura	Carinta	Referat /Expertiza	Nr./Data
Verificator /Expert					
 I.C. ARHITECTI CONCEPT S.R.L. J.20 / 87 / 2011 C. E.I. 28013302 Str. G-19/Ant. Alda nr. 25 Bl. 8888; e-mail: 8888 SLATINA, jud. CLT				Beneficiar: VILCEANU LIVIU-ADRIAN MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, STR. STUPEI, NR. 40-42, AP. 22	Proiect nr.: 1/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:5000	Titu proiect SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZI IN SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BIROU STRADA COLONEL IDAN POPP, NR. 118, MUN. CARACAL, JUD. CLT	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	ARH. IONESCĂ AUREL		Data:	Titu planșă	Planșă nr.: U.04
PROIECTAT	ARH. OHRANIC CRISTINA			INCADRARE IN ZONA 1	
DESENAT	ARH. OHRANIC CRISTINA				



Specificatie Verificator / Expert Verificator / Expert	Semnatura Cerniza	Referat / Expertiza	Nr. / Data
	S.C. ARHITECTURA CONCEPT S.R.L. 739-107 JIHOI, C. 011 2001000 Bd. G. M. Avram Popovici nr. 29 Bucuresti, Jud. ILFOV	VILCEANU LIVILADRIAN MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, STR. STURBEI, NR. 40-42, AP. 22	Proiect Nr. 1/2016
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Numr. 1500	Scara 1:500	Fişa P.U.Z.
ARHITECTURA CONCEPT	ARHITECTURA CONCEPT	SCHEMARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIN IN SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BNOU STINGA COLONEL DALFOUR NR. 116, MUN. GANDOLFO, JUD. GIU TRU PLAVES	Planşa nr. U 05
		RICARTE TOPOGRAFICA	



SITUATIE PROPUSA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE PROPRIETATI PRIVATE
- DOMENIU PUBLIC
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE
- EXISTENTE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANEI
- FIZECE VILCEANU ADRIAN
- TERENURI APARTINAND
- INTRAVILANULUI NUF. CASACAL,
- CATEGORIA "CARTI-CONSTRUCTII"
- PROPRIETATI PRIVATE (VECINATATI)

- SEASURI AUTO
- ACESE PROPUSE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - functiuni de faciliti
- CONSTRUCTII EXISTENTE pe terenul studiat
- CONSTRUCTII PROPUSE (opozitatie auto)
- CONSTRUCTIE PROPUSA PENTRU SCHIMBAREA DE DESTINATIE IN SPALATORIE AUTO

Verificator Execut	Semnatura	Cerinta	Referat /Expeditia	Nr /Data
<p>I.G. ARHITECTI CONCEPT S.R.L. 236 07 2001 CUI 287212 Bd. Mama J. Nr. 100 01154, Jd. Otopeni</p>			<p>VILCEANU LIVIU-ADRIAN MUN. BUCURESTII, SECTOR 3, STR. STAUERL, NR. 40-42, AP. 22</p>	Proiect nr: 1/2016
Specificatie	Nume	Scara	Titlu proiect	Faza
SEF PROIECT PROIECTAT DESEINAT	ARHITECTURIST ARHITECTURIST ARHITECTURIST	1:600	COMBINAIE DE DESTINATIE, DIN MAGAZE IN SPALATORIE AUTO SA AMENAJARE BIROU STRADA COLONEL DAN POP NR. 100 MAN CASACAL, Jd. OTOPENI	P.U.Z.
			Titlu plan	Plan nr.:
			REOLEMENTARI - PLAN DE SITUATIE PROPUS	U.06

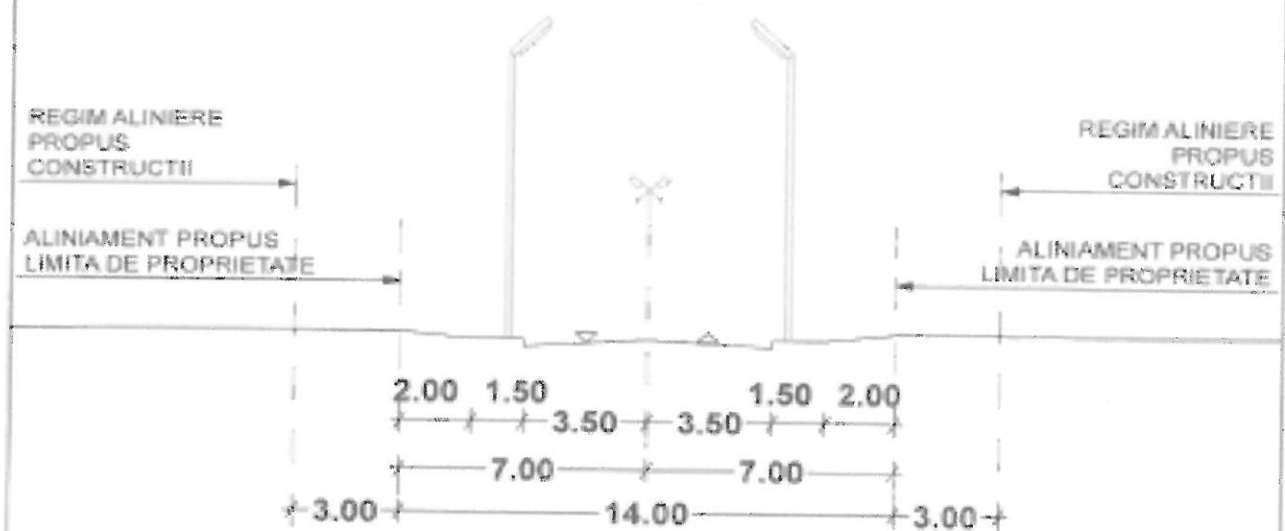
BILANT TERITORIAL:

- S teren = 1.110,00 mp
- Sc existenta = 190,93 mp
- Sd existenta = 190,93 mp
- Sc propusa = 10,08 mp
- Sd existenta = 10,08 mp
- Sc propusa total = 201,01 mp
- P.O.T. existent = 17,20 %
- P.O.T. propus = 18,10 %
- C.U.T. existent = 0,17
- C.U.T. propus = 0,18

P.O.T. maxim propus = 30,00 %
C.U.T. maxim propus = 0,9
H maxim admis = P+2

PROFIL STRADAL PROPUS STRADA POP ION

conform plansei Cai de Comunicatii
aferent PUG Municipiul Caracal



**STRAZI DE CATEGORIA A III-A CU 2 BENZI DE CIRCULATIE
SI SPATIU VERDE ADIACENT**



Specificatie	Semnatura	Cerinta	Referat /Experiza	Nr./Data
Verificator /Expert				
Verificator /Expert				
 I.C. ARHITECTURA CONCEPT S.R.L. J.28 / 87 / 2011 C.U.I. 29019302 Str. Ovidiu nr. 25 Nr. 8696, e-mail: AAAA SLATINA, jud. OLT		Beneficiar: VILCEANU LIVIU-ADRIAN MUN. BUCURESTI, SECTOR 3, STR. STIUBEL NR. 40-42, AP. 22		Proiect nr.: 1/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. JONESCU ALREL		1:200	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. CRISTINA		Data:	Planşa nr.:
DESENAT	ARH. CRISTINA			U.08
			Titlu proiect SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZE IN SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BIRDU STRADA COLONEL IGAN POPP, NR. 118, MUN. CARACAL, JUD. OLT	
			Titlu planşa PROFIL STRADAL PROPUS CONFORM PUG CARACAL	