



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. 183/23.12.2019

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în vederea realizării investiției „Construire locuințe colective mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E”, generată de imobilul situat în str. Primăverii nr. 14, municipiul Caracal, județul Olt, inițiată de SC ODEN PREMIUM PROPERTIES

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 56775/12.11.2019 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr. 56795/ 12.11.2019 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradala din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
 - Rapoartul informării și consultării publicului cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare și etapa elaborării propunerilor nr. 51660/17.10.2019;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa aprobării, prin procedura transparenței decizionale, nr. 63029 din 13.12.2019;
 - Avizul arhitectului șef nr. 08/31.10.2019;
 - Prevederile art. 27¹ lit. c), art. 29 alin. (2¹), art. 32 alin (1) lit. d) și alin. (5) lit. b), art. 48, art. 48¹ alin (4), art. 56 alin. (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. (3), art. 35 alin. (3) și (4) și art. 43 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - Prevederile art. 5, art. 6 din 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 art.14, art. 35 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 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (30) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - 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. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

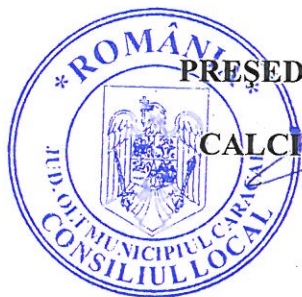
HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire locuințe colective mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E”, pe amplasamentul situat în str. Primăverii nr. 14, municipiul Caracal, județul Olt - initiator SC ODEN PREMIUN PROPERTIES, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART. 2. SC ODEN PREMIUN PROPERTIES, inițiatorul documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „Construire locuințe colective mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E”, în str. Primăverii nr. 14, municipiul Caracal, județul Olt, în termen de 15 zile de la aprobarea acesteia de către Consiliul local al Municipiului Caracal va transmite un exemplar, în format tiparit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

ART. 3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Olt, Primarului Municipiului Caracal, direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, ANCPI – OCPI Olt și către inițiatorul documentației SC ODEN PREMIUN PROPERTIES.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CALCIU TITI HORĂȚIU

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru



**PLAN
URBANISTIC
DE
DETALIU
(P.U.D.)**

in vederea realizarii investitiei

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E
Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt
Beneficiar: ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.**

**MEMORIU
TEHNIC**

Mai 2019

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E"

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

NUMAR PROIECT: 12/ 2019BENEFICIAR : S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.TITLUL PROIECTULUI :**"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E"***Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt*FAZA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)ELABORATORI:S.C. SUPLEX PROIECT srl
Ing. Filip ILIESCUBIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU
Arh. Constantin PORUMBACU

SUPLEX PROIECT

Str. Carpati nr. 4, Municipiul Caracal, Judetul Olt

**"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E"****PLAN URBANISTISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

BORDEROU***PIESE SCRISE***

*Memoriu tehnic****PIESE DESENATE***

<i>Pl. D - 0. Incadrare in zona</i>	<i>sc. 1: 2000</i>
<i>Pl. D - 1. Situația existentă</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 2. Reglementari urbanistice</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 3. Reglementări – echipare edilitară</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 4. Proprietatea asupra terenurilor</i>	<i>sc. 1: 1000</i>
<i>Pl. D - 5.. Perspective</i>	<i>sc. -</i>

MEMORIU TEHNIC

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”**

Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt

Beneficiar:

S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție:

S.C. SUPLEX PROIECT S.R.L.

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU

Data elaborării:

Mai 2019

1.2. Metodologia ce a stat la baza documentatiei

S-a respectat “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ G M 009-2000” al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

1.3. Obiectul lucrării

Conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 16.11.2018 se solicita elaborarea unui P.U.D. pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI LOCUINTE

SEMICOLECTIVE MICI P+1E" pe Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, judetul Olt, beneficiar S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Conform Legii nr. 350/2001, actualizata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art 32. pct. 5 litera b): „*prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism*”.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela în relatie cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

2 – INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform P.U.G al municipiului Caracal si RLU aferent, aprobate prin Hotararea Consiliului Local Caracal nr. 03/30.01.2014, terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14.

Imobilul este situat in subzona Li2 - Subzona destinata locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

I.G.S.U.:

- In urma verificarilor efectuate asupra documentatiei tehnice depuse, Plan Urbanistic de Detaliu– pentru “Construire locuinte colective mici P+2E si locuinte semicolective mici P+1E” in mun. Caracal, str. Primaverii, nr.14, jud. Olt, s-a constatat ca aceasta corespunde prevederilor actelor normative in vigoare aplicabile, cu urmatoarele observatii:

- respectarea distantelor de siguranta fata linile aeriene de energie electrica, distante ce se regasesc in Normativul pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000V, indicative NTE 003/04/00 – respecta NTE003/04/00

Distrigaz Sud Retele:

- Nu afecteaza reateaua de gaze

Agentia pentru Protectia Mediului:

- Planul propus nu se va implementa in interiorul unor arii natural protejate de interes comunitar sau in imediata vecinatate a acestora.
- In urma anunturilor publice privind depunerea primei versiuni a planului nu s-au inregistrat la A.P.M. Olt comentarii/observatii si sugestii din partea publicului.
- Se va notifica Agentia pentru Protectia Mediului Olt in situatia in care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii sau se modifica conditiile care au stat la baza emiterii acesteia.

Distributie Energie Oltenia:

- Distantele concrete de coexistenta dintre RED si obiectivele invecinate precum si dimensiunile zonelor de protectie si siguranta sunt precizate in Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice – revizia I, cu modificarile si completarile ulterioare (ordinele ANRE 4 si 49/2007)
- Pentru definirea conditiilor de coexistenta si/sau a conditiilor de modificare RED, in temeiul Ordinului ANRE 48/2008, este necesara intocmirea prealabila a unor studii de solutie/studii de coexistenta.Deoarece la faza P.U.Z. aceste studii nu au fost intocmite putem retine ca sunt previzibile solicitari de reconfigurare/reampasare RED si ca de regula dezvoltarea RED in zona trebuie sa vizeze circuite in cablu subteran sau aerian.Bransamentele electrice individuale pot fi amplasate in solutie aerian sau subteran.

Directia de Sanatate Publica:

- se vor respecta toate conditiile conform actelor normative si legilor, conform avizului 522/29.05.2019 cu respectarea clauzelor:
- Respectarea incadrarii in Planul Urbanistic General al municipiului Caracal
- Orice modificare intervenita in documentatia depusa la dosar si/sau nerespectarea prevederilor legale mentionate in prezentul act de reglementare duc la anularea lui; in acest caz procedura de notificare se va relua in baza proiectului modificat si revizuit, la cererea beneficiarului.

3 – SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14, în suprafață de 13165,00 mp si este proprietatea d-lui Oaca Nicusor Daniel, înscrisă

în CF nr. 55078, cu drept de suprafață pe întreaga durată a Ansamblului rezidențial Primaverii 14 către S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

3.2. Incadrarea în zona, vecinătăți

Terenul studiat în cadrul acestei documentații este situat în intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14.

Terenul studiat prin PUD este delimitat la nord de strada Primaverii, la est de teren proprietate privată liber de construcții, fără locuințe, la sud de strada Trandafirilor, la vest de teren proprietate privată liber de construcții, conform planșei „Pl. D - 1. Situația existentă”

3.3. Accesibilitate la cai de comunicații

Accesul pietonal și carosabil la terenul studiat se face din strada Primaverii.

3.4. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are suprafața de 13165,00 mp.

Pe teren există o construcție de locuințe P+1E cu suprafața de 340,54 mp, autorizată și nerecepționată, aceasta fiind în construcție.

3.5. Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic

Zona în care este amplasat terenul studiat este o zonă rezidențială, cu regim de înălțime P+2E, cu aspect arhitectural urban, echilibrat cu funcțiuni de locuire.

3.6. Destinația clădirilor

Terenul pe care urmează să se edifice ansamblul de locuințe se află în zona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2E, în ansambluri preponderent rezidențiale

3.7. Concluziile studiilor geotehnice

Datele referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat.

3.8. Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al seismicității, municipiul Caracal este situat, conform STAS 11100/1 – 1993, în zona de intensitate seismică de grad 7/1 (M.S.K.), iar în conformitate cu prevederile Normativului P 100/1-2013, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16$ g, perioada de control (colt) $T_c = 1,0$ sec.

3.9. Echipare edilitara

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente în zona.

4 – REGLEMENTARI URBANISTICE

Obiectivele noi solicitate prin tema program

Conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 16.11.2018 se solicită elaborarea unui P.U.D. pentru „Construire locuințe colective mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E” pe Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, județul Olt, beneficiar S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Conform Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32. pct. 5 litera b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- 4.1. accesurile auto și pietonale;
- 4.2. retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- 4.3. conformarea arhitectural – volumetrică;
- 4.4 modul de ocupare a terenului;
- 4.5. designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică.

Se vor respecta reglementările specifice pentru subzona „Li2 - Subzona destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale” conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent.

4.1. Accese auto și pietonale, parcaje

Accesul auto și pietonal se face din strada Primaverii.

Conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent, strada Primaverii este propusă a fi modernizată și va fi, după modernizare, de categoria III1 (lățime 9,00 m: 2 benzi de circulație de 3,00 m fiecare și 2 trotuare de 1,5 m).

În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Pentru deservirea auto și pietonală a noilor unități locative se **propune realizarea unei alei carosabile, marginita de trotuare de acces, în interiorul parcelei cu 2 benzi de circulație având o lățime de 6.00 m și trotuare de 1,5 m**, perpendiculară pe strada Primaverii.

Pentru construcții de locuințe semicolective și colective vor fi prevăzute *locuri de parcare* pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp.

La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Investitia propune un număr de trei imobile având înălțimea de P+1 cu locuințe și unul cu regim de înălțime P+2 cu locuințe și comerț la parter, însumând un număr de 28 apartamente cu suprafața mai mică de 100 mp ce se adaugă la cele 4 din imobilul P+1 deja autorizat.

Prin documentație se propune realizarea unui număr de 68 parcaje ce vor deservi apartamentele nou create precum și spațiul comercial cu suprafața de maxim 200 mp ADC.

Pentru spațiu comercial de maxim 200 mp ADC, va fi prevăzut un număr de 4 locuri de parcare:

- câte un loc de parcare la 50 mp de spațiu comercial;

4.2. Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Aliniamentul posterior (de fund) este de regulă amplasat la minim 5,00 m de limita de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de hotar o retragere a clădirilor de minim 1/2 din înălțimea la streasina/cornisa.

Distanța minimă admisibilă în baza RLU al municipiului Caracal între o construcție și limita de proprietate laterală este de 1,0 m, măsurată la roșu, perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maxim 0,16 cm.

Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.

În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusive jgheaburi) și împrejmuirile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. În zonele în care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare în canalizarea pluvială și montării parazapezilor.

Față de cealaltă limită laterală distanța minimă este de 3,0 m, determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei. Pentru alte funcțiuni decât locuințe distanța minimă laterală se majorează la 3,80 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiului și a permite traficul în incintă.

În cazul locuințelor, la stabilirea retragerilor funcționează și condiția de însorire. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minim o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă. Condiții de însorire pot fi obligatorii și pentru alte funcțiuni protejate (invatamant, sanatate etc). Condiția de însorire este satisfăcută în principiu de respectarea între clădiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streasina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distanțe nu este posibilă poate fi necesar un studiu de însorire.

Construcțiile propuse vor fi amplasate față de limitele laterale, posterioare și față de aliniamentul stradal ale parcelei astfel:

- la 5,00 m față de limita laterală de vest;
- la 2,00 m față de limita laterală de est;

Se vor respecta regelemntarile PUG Caracal privind aliniamentul stradal și retragerile față de aliniament:

Retragerea minima fata de aliniament 3,00m si retragerea maxima fata de aliniament 10,00m.

- la 8,85 m fata de limita aliniamentului stradal de sud reglementata si 12,25 fata de limita aliniamentului stradal de sud existenta.
- la 6,30 m fata de limita aliniamentului stradal de nord reglementat si 7,25 fata de aliniamentului stradal de nord existent.

Conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent *amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela* se va face astfel:

Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m; distanta se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

4.3. Conformarea arhitectural – volumetrică; Indicatori propusi

Aspectul exterior al constructiilor nu va contraveni funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior se vor armoniza cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului investitorilor, și vor ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Constructiile vor avea o arhitectura moderna, specific urban cu înalțimi de P+1E, P+2E.

Conformitatea volumetrică se realizează prin aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

Conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent

- *POT maxim = 30 %;*
- *CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 0,9 mp ADC /mp teren*
- *Inaltime maxima admisibila la cornise = 10,00 metri (P+ 2);*

Indicatorii propusi prin prezenta documentatie:

- *POT = 15 %;*
- *CUT = 0,34 mp ADC /mp teren*

- *Inaltime maxima* = 10,00 metri (P+2);
 = 7,60 metri (P+1);

4.4. Modul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent.

Spatiile 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 conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent

Terenul va fi ocupat de construcții cu înălțimi de P+1E, P+2E, alei pietonale și carosabile, spații verzi și spații de joacă pentru copii.

Modul de ocupare al terenului este prezentat în *Pl. A6.- Plan mobilare urbanistica.*

Bilant teritorial

Denumirea zonei funcționale	EXISTENT		MAXIM		PROPUS	
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafața construită	340,55	2,59	3949,50	30,00	2014,00	15,00
Suprafața platforme, alei	666,45	5,06	5266,00	40,00	3949,50	30,00
Suprafața spații verzi, loocuri joacă copii	12158,00	92,35	3949,50	30,00	7201,50	55,00
TOTAL	13165,00	100,00	13165,00	100,00	13165,00	100,00

4.5. Designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică

Ansamblul de locuințe colective și semicolective cu regim de înălțime P+1E și P+2E propus, va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și se va integra în cadrul natural și construit existent.

În incinta ansamblului se propune realizarea aleilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, ca și reglementarea eficientă a circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

În incinta ansamblului se propune organizarea spațiului atât funcțional cât și ambiental. Se propune organizarea unei circulații interioare fluente pietonale, carosabile și a parcurii, organizarea mobilierului urban, a vegetației și a spațiilor de joacă pentru copii.

Amenajările sunt prezentate în *Pl. A6.- Plan mobilare urbanistica.*

4.6. Studiu de integrare estetica si functionala

Conform caracterului zonei, investitorul va integra noile constructii in caracterul zonei, intrucat nu poate afecta in mod negativ aspectul arhitectural, zona nefiind foarte populata iar regimul de inaltime si stilul arhitectural ales de investitor pentru viitoarele constructii respecta PUG Caracal.

Ca si functionalitate aceasta zona va devenii un minicartier populat si cu o functionalitate fizica foarte buna, intrucat se afla foarte aproape de zona centrala a municipiul Caracal.



Vedere de ansamblu 1 cu vecinatati



Vedere de ansamblu 2 cu vecinatati

5 – CONCLUZII

Prin elaborarea Planul Urbanistic de Detaliu s-au stabilit reglementarile urbanistice specifice P.U.D. care urmeaza a fi aplicate pe zona studiata.

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Documentatia propusa se incadreaza in obiectivele strategice sustinute de autoritatile locale care urmaresc in principal satisfacerea nevoilor primare ale comunității

"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E"**PLAN URBANISTISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

Beneficiar: S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

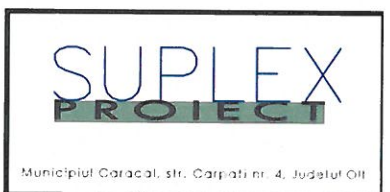
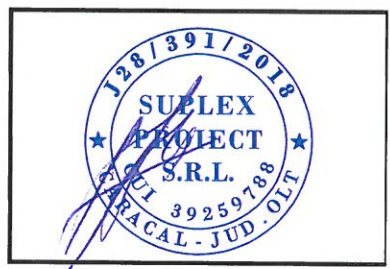
locale, prin îmbunătățirea mediului construit, creșterea calității zonei urbane și ameliorarea calității vieții.

Documentatia propusa raspunde nevoilor populatiei tinand cont de dinamica reala de dezvoltare a orasului si de tendintele de dezvoltare in zona.

Specialist atestat RUR
Arh. Constantin PORUMBACU



P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU
D - 0 CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI - P+2
 SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1
 INCADRARE IN ZONA Sc.: 1 / 2000



	Nume	Nume
Sef Proiect	arh. C. Porumbacu	
Proiectat	arh. C. Porumbacu	
Desenat	arh. C. Porumbacu	



Beneficiar:
S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL
Municipiul Caracal

Amplasament:
str. PRIMAVERII # 14
 Judetul OLT, Municipiul Caracal

Titlu Proiect:
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Denumire Planșă:
 PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SITUATIA EXISTENTA

Nr. proiect	12 / 2019	Faza	P.U.D.
Data	05. 2019		
Scara	1 : 2000	Nr. planșă	D - 0

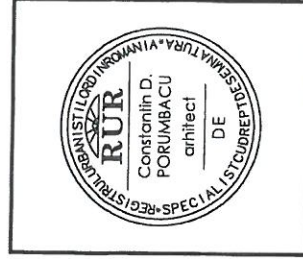


Google

Imagini

P.U.D.
D - 3

PLAN URBANISTIC DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI - P+2
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1
REGLEMENTARI - ECHIPARE UTILITARA Scara: 1 / 1000



Numar	Numar
Sel Proiect	Arh. C. Porumbacu
Proiectat	Ing. A. Maras
Desenat	Ing. A. Maras



S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL
Municipiul Caracal
STR. PRIMAVERII # 14
Judetul OLT, Municipiul Caracal

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
REGLEMENTARI
- ECHIPARE EDILITARA -

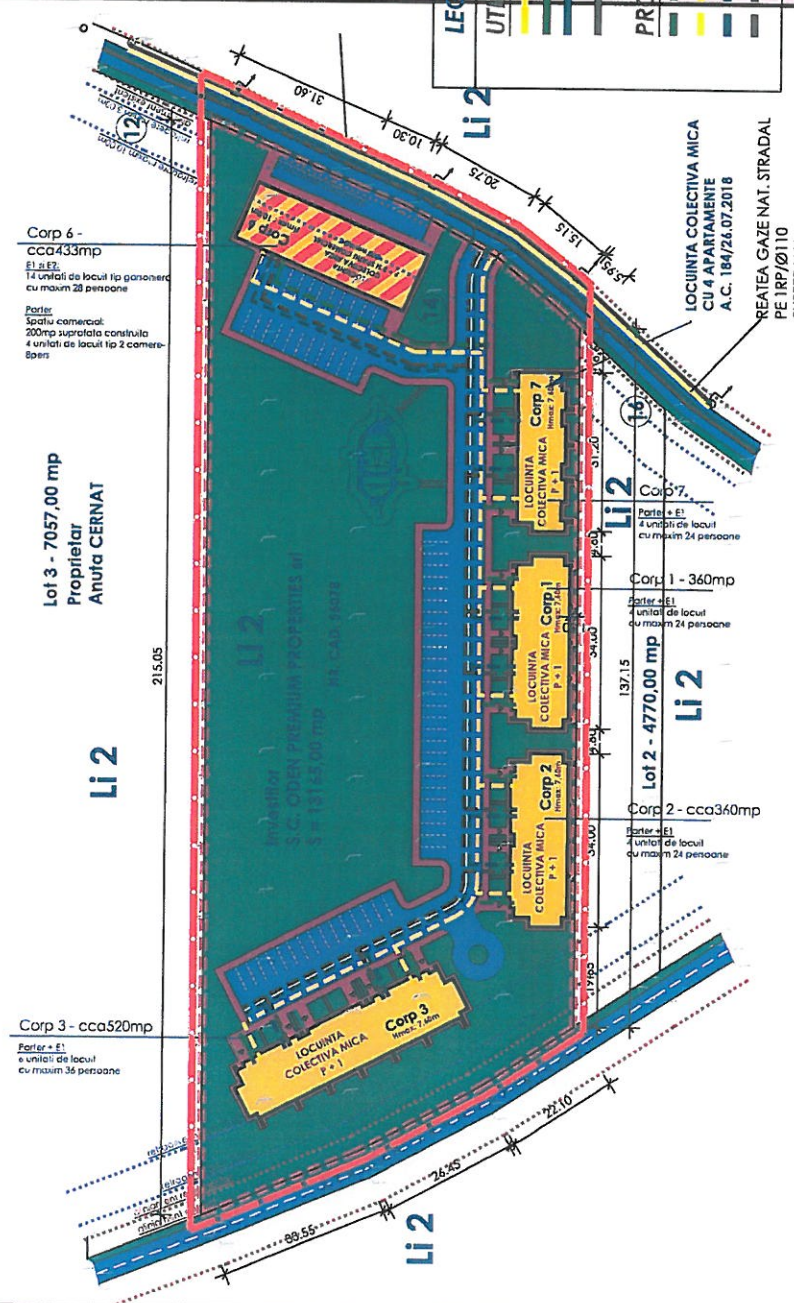
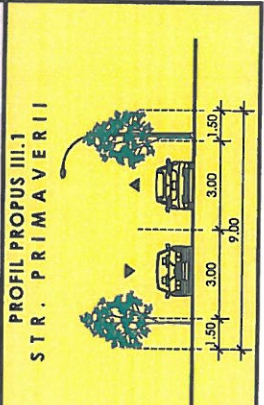
Proiectat	12 / 2019	P.U.D.
Revizuit	05. 2019	
Scara	1 : 1000	D - 3

LEGENDA

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.D. - UL
- RETRAGERI ALINIAMENT
- LIMITE RETRAGERI
- LOCUINTE COLECTIVE MICI
- LOCUINTE INDIVIDUALE MICI CU COMERT LA PARTER
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- NUMERE POSTALE
- Li 2** ZONA FUNCTIONALA

LEGENDA RELETE UTILITATI

- UTILITATIE STRADALE**
- RETEA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE
 - RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA EVACUARE APE UZATE-PROPUSA
 - VA FI REALIZATA DE C.A.O. CARACAL
- PROPUSE PE AMPLASMENT**
- RETEA ENERGIE ELECTRICA
 - RETEA GAZE NATURALE
 - RETEA ALIMENTARE APA
 - RETEA EVACUARE APE UZATE



Corp 6 - cca435mp
Et. ± 0.00
14 unitati de locuit tip garsonier cu maxim 28 persoane

Parter
Spatiu comercial
200mp suprafolta construita
4 unitati de locuit tip 2 camere-6pers

Lot 3 - 7057,00 mp
Proprietar
Anuta CERNAT

Corp 3 - cca520mp
Parter ± Et.
6 unitati de locuit cu maxim 36 persoane

Corp 1 - 360mp
Parter ± Et.
4 unitati de locuit cu maxim 24 persoane

Corp 2 - cca360mp
Parter ± Et.
4 unitati de locuit cu maxim 24 persoane

Corp 5 - 137,15
Parter ± Et.
4 unitati de locuit cu maxim 24 persoane

LOCUINTE COLECTIVE MICA CU 4 APARTAMENTE A.C. 184/24.07.2018

RETEA GAZE NAT. STRADAL PE IRP/OT110 SUBTERANA

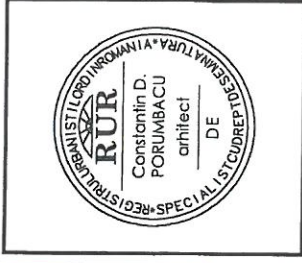
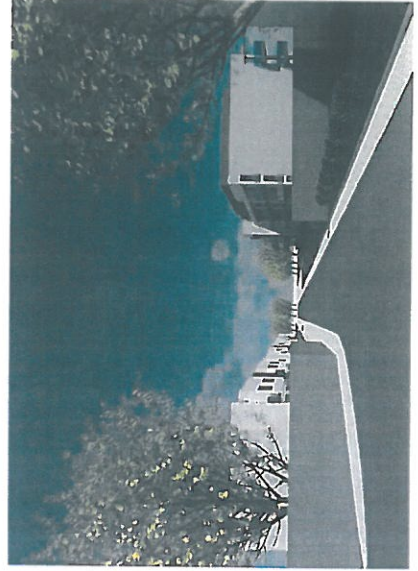
P.U.D.

D - 5

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI - P+2
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1
PROPUNERE VOLUMETRIE URBANISTICA Scara: 1 / 1000



PERSPECTIVE INCINTA



Numar	Numar
Sel. Proiect	art. C. Porumbacu
Proiectat	art. C. Porumbacu
Desenat	art. C. Porumbacu



S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL	
Municipiul Caracal	
Str. PRIMAVERII # 14	
Judetul Olt, Municipiul Caracal	
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	
PLAN URBANISTIC ZONAL	
VOLUMETRIE URBANISTICA	

Data		P.U.D.	
12 / 2019			
Data		05. 2019	
Scara		%	
		D - 5	

P.U.D.

D - 5

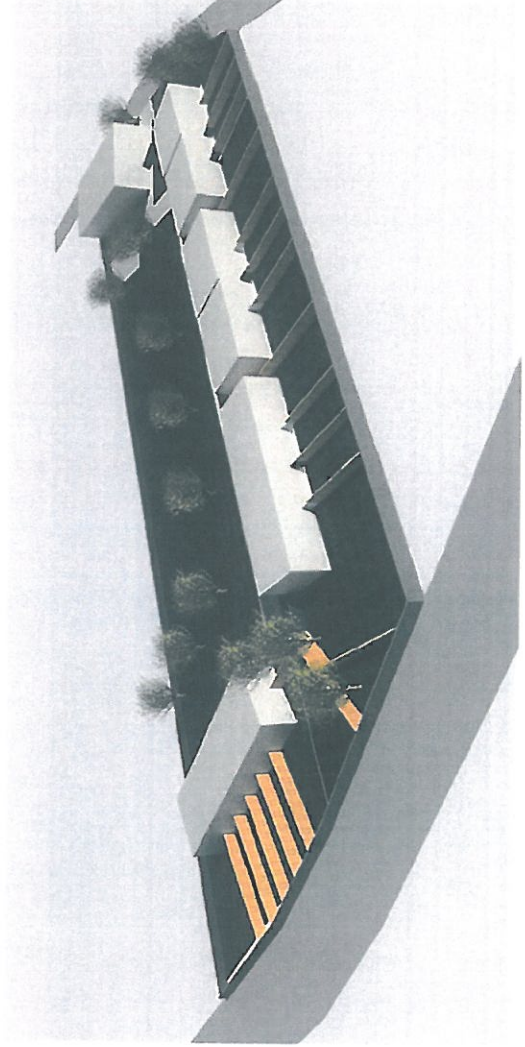
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI - P+2
SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1
PROPUNERE VOLUMETRIE URBANISTICA Scara : 1 / 1000



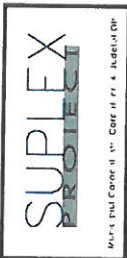
desfasurare front str. Primaverii



desfasurare front str. Trandafirilor



studiu privind amplasarea volumelor construite pe terenul studiat



S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES SRL	
Municipiul Caracal	
str. PRIMAVERII # 14	
Judetului Olt, Municipiul Caracal	
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE	
PLAN URBANISTIC ZONAL	
STUDIU VOLUMETRIE SI DESFASURATOR STRADAL	

12 / 2019		P.U.D.	
05. 2019		%	
		D - 6	