



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. 59/31.05.2019

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Extindere și schimbare destinație din locuință în spațiu comercial și spațiu depozitare, str. Elena Doamna nr. 5, Municipiul Caracal, Jud. Olt”, investitor Voicu Aurel

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere necesitatea investițiilor pentru crearea de funcțiuni complementare locuirii în zona rezidențială a Municipiului Caracal, este oportuna realizarea unei construcții cu funcțiunea de spațiu comercial în str. Elena Doamna nr. 5. În conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și ale P.U.G. al Municipiului Caracal și R.L.U. aferent, este necesară, uneori, elaborarea de documentații PUZ care să stabilească reglementări noi de urbanism - cu privire la funcțiuni și indicatori urbanistici - sub forma de permisiuni-restricții necesare pentru realizarea investițiilor și asigurarea unei dezvoltări urbane coerente.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate nr. 16942/27.03.2019 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Caracal;
- Rapoartele informării și consultării publicului nr. 41470/11.09.2018 și nr. 59628/21.12.2018 cu privire la implicarea publicului în etapa pregătitoare respectiv în etapa elaborării propunerilor preliminare;
- Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa transparenței decizionale nr. 28083/31.05.2019;
- Avizul nr. 04/27.03.2019 al Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea realizării investiției „Extindere și schimbare destinație din locuința în spațiu comercial și spațiu depozitare, str. Elena Doamna nr. 5, Municipiul Caracal, Jud. Olt”, investitor Voicu Aurel;
- Prevederile art. 47 alin. 5, 48¹ alin (4), art. 54 alin. 1 și alin. 4 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 35 alin. (3) și (4) al Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Prevederile art. 5, art. 6 și Secțiunea a 3-a 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 alin. 1 și alin. 2, art. 31 și art. 32 din H. C.L. Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
- P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr.03/2014;
- Prevederile art. 32 alin. 3 lit. „a” din Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a 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;
- Prevederile art. 36 alin. 5 lit. „c” din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 „Extindere și schimbare destinație din locuința în spațiu comercial și spațiu depozitare, str. Elena Doamna nr. 5, Municipiul Caracal, Jud. Olt”, investitor Voicu Aurel, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de 3 ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART. 2. Domnul Voicu Aurel, initiatorul documentațiilor Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU), în termen de 15 zile de la aprobarea acestora de către Consiliul local al municipiului Caracal, va transmite în format tipărit și în format digital un exemplar 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 Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Caracal și domnului Voicu Aurel.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

VÎRBAN TITU

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru

Anexa la H.C.L. nr. 59 din 31.05.2019

MEMORIU DE PREZENTARE



DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL-
P.U.Z. - EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA
IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA DOAMNA,
NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**

Beneficiar : **VOICU AUREL**

Proiectant : S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.

Data : 2019

OBIECTUL P.U.Z. : Solicitări ale temei –program

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **domnul VOICU AUREL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Macesului (nord), str. Elena Doamna (est), bl. Gheorghe Doja (sud), și str. Popa Sapca (vest) în suprafață totală de **71702.93 mp**.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **277.00 mp**, situat în partea vestica a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Elena Doamna si str. Macesului**, fiind proprietatea domnului Voicu Aurel.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- Nord- str. Macesului
- Est- str. Elena Doamna
- Sud – proprietate private (Smarandache Stefan)
- Vest – proprietate private (Dusca Grigore)

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și execuție, pe una sau mai multe parcele date, a uneia sau mai multor construcții, instalații, cu destinație precizată, având în vedere condițiile particulare ale amplasamentului, cerințe funcționale.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajării în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți, protecția mediului.

Odată aprobat, P.U.Z. devine act de autoritate al administrației publice locale.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, în vederea:

Extinderii și schimbării destinației din locuință în spațiu comercial și spațiu de depozitare care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Racordarea construcției la rețelele de utilități;
- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
- Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii 277.00 mp. Pe parcela studiata exista o constructie P+1, in suprafata construita de 52.00 mp, avand functiunea de locuire. Se doreste schimbarea destinației acestei constructii, din locuinta in spatiu comercial si spatiu depozitare si extinderea acesteia cu o constructie avand functiunea de spatiu comercial, Sc = 96.00 mp si regim de inaltime parter.

SURSE DOCUMENTARE :

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

- Plan Urbanistic General al Orașului Caracal.
- Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.
- Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
- Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu de Insorire
- studiu Geotehnic
- Studiu de Circulație

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiata este in vigoare P.U.G. aprobat in raport cu care s-a initiat P.U.Z. in vederea extinderii si schimbarii destinatiei din locuinta in spatiu comercial si spatiu depozitare.

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

Incadrarea in zona

Terenul studiat este proprietatea beneficiarului, **VOICU AUREL**, avand o suprafata de 277.00 mp si face parte din intravilanul Municipiului Caracal. Terenul studiat este amplasat în partea de vest a Municipiului Caracal.

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

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

Elemente ale cadrului natural:

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

a) date climatice

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

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

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

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică. Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte , transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

Circulația:

Circulația în zonă este asigurată de str. Elena Doamna în partea de est și str. Macesului în partea de nord. Accesul auto în incintă se poate face, potrivit studiului de circulație, doar prin str. Macesului pentru a nu crea conflicte în traficul rutier și pietonal în intersecție. Au fost amenajate două locuri de parcare în incinta imobilului.

Pe trotuarele din vecinătatea centrului comercial și a drumurilor de incintă se vor amplasa stalpi anti-parking pentru a evita situațiile în care autoturismele ar putea parca pe zona destinată circulației pietonale.

Ocuparea terenurilor:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, parcela studiată se află în Subzona Li 1- **SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**

În zona studiată, terenurile au preponderent folosința curții construcții în intravilan, arabil în intravilan, și cai de comunicații.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente/propuse în zona, spațiul comercial propus nu afectează intravilanul.

Parcela inițiatorului este inclusă în subzona Li1, caracterizată prin subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.

Terenul are categoria de folosință arabil curții construcții.

Așa cum am prezentat anterior, în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

PUZ-ul urmărește modificarea funcțiunii admise, distanțele minime față de limitele parcelei, POT, CUT pentru EXTINDEREA SI SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE.

Nu există plantații de protecție.

Principalele disfuncționalități:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 235 din 30.05.2018 eliberat de Primăria Municipiului Caracal la regimul tehnic este specificat:

Steren = 277.00 mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 35 %
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- CUT maxim pentru înalțimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren

In prezent, utilizarea functionala, in SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE - Li1, - functiunile comerciale sunt permise cu conditionari.

Echiparea edilitară:

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă în interiorul parcelei, acestea având capacitatea de a fi extinse.

Probleme de mediu:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.
Mun Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.
Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare nu rezulta disfuncționalități privind echiparea edilitară din zona, existând rețele de gaze, apă, canal, energie electrică. În ceea ce privește investiția, aceasta este oportună prin completarea necesarului de servicii din zona.

SOLUTII PROPUSE

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborat de S.C. MINA M COM S.R.L. București, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Caracal, în Subzona Li1 unde funcțiunile comerciale sunt permise cu condiționari.

Potrivit regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, utilizările admise cu condiționari în subzona Li1 sunt:

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- sere de maxim 100 mp

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Utilizări interzise

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc parametrii admisi potrivit articolului – utilizari admise cu conditionari;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu) ori prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii.
- 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 calcanului40; 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 clădirilor (retragerea maxima admisa)

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat functie de situatia existenta;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:

cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;

cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit

Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

Circulații și accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita sau un etaj normal retras în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri
- Inaltimea maxima la coama: 15,0 m

Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutiile locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu conditia respectării normelor de protectie sanitara și obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

Spații libere și spații plantate

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațăda; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime și diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii

unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate.

Împrejmuiri

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Indici privind utilizarea terenului, subzona Li1, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

POT maxim = 35 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

Valorificarea cadrului natural:

Terenul plan și structura fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și conditii bune de fundare ale terenului. Istoricul orașului Caracal nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată, ceea ce asigură conditii normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural.

Municipiul Caracal nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

Modernizarea circulatiei:

Circulația în zonă este asigurată de str. Macesului care stabilește limita nordica a zonei ce a generat PUZ-ul si str. Elena Doamna care stabileste limita vestica a terenului.

Parcarea necesara noii functiuni propuse prin PUZ va fi amenajata in interiorul terenului studiat cu acces din strada Elena Domna.

Bilant teritorial propus:

- Steren = 277.00 mp din care
- Sconstruita propusa= 148.00 mp
- Sdesfasurata = 200.00 mp
- Salei + trotuar de garda = 59.00mp
- Sspatii verzi = 70.00 mp



- POT maxim propus: 53.42 %
- CUT maxim propus: 0.72
- Regim de înălțime: P – P+1

Protectia mediului:

Construcția ce va fi realizata pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomot peste nivelul prevăzut de norme.

Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru extinderea și schimbarea destinației din locuinta în spațiu comercial și spațiu depozitare.

Soluția propusă are în vedere modificarea funcțiunii admise, distanțele minime față de limitele parcelei, POT, menționate în R.L.U. al municipiului Caracal, propuse în planșa SITUAȚIA PROPUSA- REGLEMENTARI.

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

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

Întocmit,
carh. urb. Angela Busca
S.C. GENERAL INVEST S.R.L



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. - EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA
IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA
DOAMNA, NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**

Beneficiar : VOICU AUREL

Proiectant : S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.

Data : 2019

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare al construcțiilor în limitele zonei studiate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific și detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16.08.2000.
- Planul Urbanistic General al municipiului Caracal.
- **NORMATIV DE PROIECTARE, EXECUTIE SI EXPLOATARE A SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE PETROLIERE LICHEFIATE (G.P.L) INDICATIV NP037-99**
- Alte acte legislative și / sau complementare domeniului urbanismului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
- HG 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare si functionare a creselor si a altor unitati de educatie timpurie anteprescolara
- Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin
- Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare
- Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autoritatea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat respectiv a suprafeței de teren corespunzătoare parcelelor prezentate în planșa U1.

Tema-program Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine construibil lotul, în vederea:

Extinderii și schimbării destinației din locuința în spațiu comercial și spațiu de depozitare care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Racordarea construcției la rețelele de utilități;
- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
- Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate

Regulamentul Local de Urbanism stabilește permisiuni și restricții pentru întreaga suprafață ce face obiectul P.U.Z. pentru domeniile :

- patrimoniul național și construit
- siguranța construcțiilor și apărarea interesului public
- reguli cu privire la amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, amplasarea parcajelor, spațiilor verzi și împrejmuirilor.

II. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR: Li1 - Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 100 mp
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate

- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Se dorește schimbarea destinației construcției existente, din locuința în spațiu comercial și spațiu depozitare și extinderea acesteia cu o construcție având funcțiunea de spațiu comercial, $S_c = 96.00$ mp și regim de înălțime parter.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Reglementari orientative până la aprobarea PUZCP:

- parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250 mp cu un front la strada de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii
- 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 (retragerea maxima admisa)

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Regimuri diferite de aliniere in vecitate, in general retras de la aliniament, fata de strada Elena Doamna, constructia existenta se afla amplasata pe aliniament; fata de aliniamentul reglementat al strazii Macesului se va mentine alinierea existenta, cu o retragere de 9.00 m - minim 8,75m - fata de axul strazii (respectiv la 2,75 m fata de aliniamentul existent – minim 2,50m). Fata de aliniamentul reglementat, constructia nou propusa se afla la 8,30m fata de axul str. Elena Doamna (respectiv 2,65 m fata de aliniamentul existent). Se vor respecta atat aliniamentele reglementate prin profilele stradale prevazute in PUG pentru str. Elena Doamna – categoria III5b, 14 m latime – si str. Macesului - categoria III5, 14 m latime, precum si regula tesirii parcelei/aliniamentului (parcela de colt)

Zona gradinii de fatada (intre aliniament si linia retragerii reglementate de la aliniament) este zona non-aedificandi, in care nu se pot amplasa constructii si se pot face numai anumite categorii de amenajari – imprejmuiiri, accese si terase ridicate cu cel mult 0.40m fata de cota terenului din situatia anterioara lucrarilor de terasament (interdictie definitiva, conform PUG al municipiului Caracal).

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

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat functie de situatia existenta;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:

- cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;

- cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

- cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunzatoare a regimului de inaltime potrivit

Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Amplasare traditionala. Extinderea propusa se afla la distanta de minim 1.00 m fata de latura de sud si fata de latura de vest. Constructia existenta P+1 se afla la minim 0.60 m fata de limita de veste a terenului. Se vor respecta prevederile

Codului Civil, condițiile de înscriere prevăzute în Ordinul nr.119/2014 pentru funcțiunile protejate de pe parcela proprie și parcelele adiacente și reglementările prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor pentru utilizările propuse.

Pentru retragerea minimă față de limita posterioară nu se modifică prevederile PUG, fiind parcela de colț.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Se dorește extinderea construcției existente cu o suprafață de 96.00 mp

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Se va asigura acces carosabil din str. Măceșului, dimensionat conform cerințelor utilizării propuse – minim 4.00 m (conform reglementărilor stabilite pentru subzona IS2); numărul acceselor se va stabili pe baza normelor specifice; de regulă, se va asigura acces aprovizionare/serviciu separat de accesul publicului (propus din str. Elena Doamna). Sunt admise capacități de transport proprii/aprovizionare/intervenție, după un program stabilit prin autorizația de funcționare, dar fără a crea disconfort proprietăților din vecinătatea imediată sau îndepărtată. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării activităților se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250 metri. Conform cerințelor minime de spații de parcare stabilite pe raza mun. Caracal, se va asigura pentru clienți, minim 1 loc de parcare la 75mp suprafață desfasurată a construcției (1 loc de parcare la 200 mp SDC conform PUG) pentru unități comerciale de până la 400 mp SDC; la acestea se adaugă spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii. Pentru locuințe cu suprafață desfasurată de până la 120 mp se va asigura 1 loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construită sau un etaj normal retras în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri. Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

Se va asigura, pentru spații verzi, un procent din suprafața terenului de minim 25%, conform reglementărilor zonei de inserție-locuințe individuale de tip urban în zonele de intravilan tradițional al orașului, conform regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor stabilite prin PUG al Municipiului Caracal și RLU aferent, aprobate prin HCL nr.03/30.01.2014.; pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații și pentru care există norme diferite de

dimensionare, vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35 %

INTERVENTIA PROPUSA VA AVEA UN:

- POT = 53.42%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

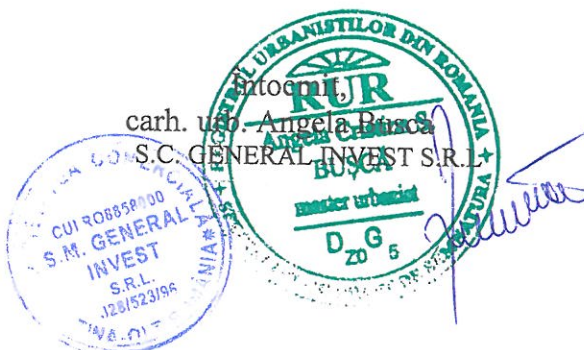
CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

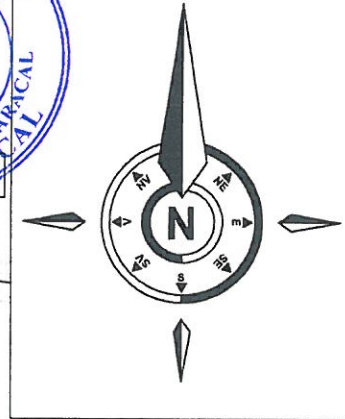
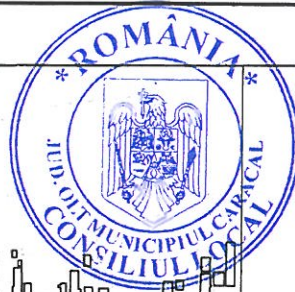
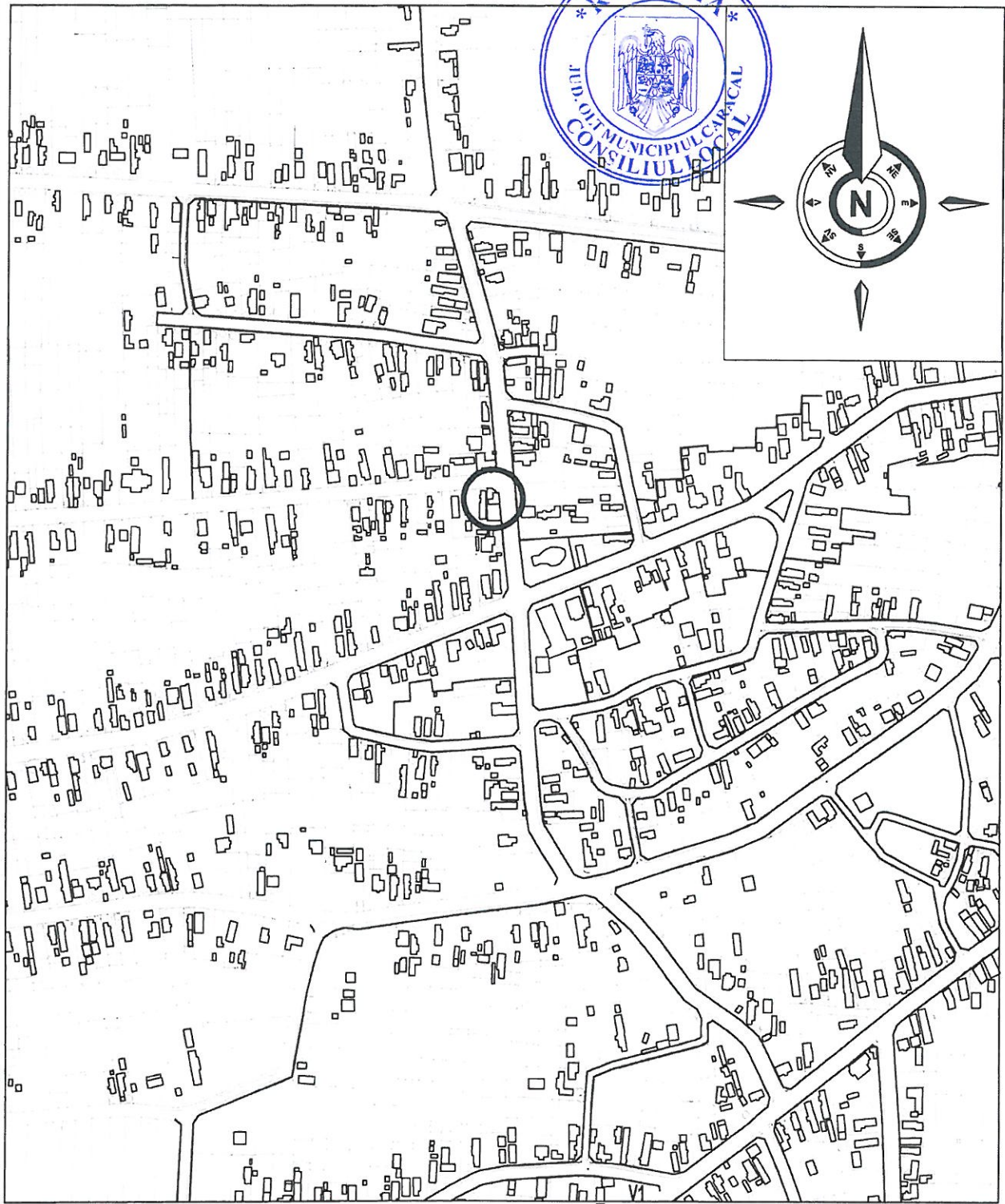
INTERVENTIA PROPUSA VA AVEA UN:

CUT = 0.72

Bilant teritorial propus:

- Steren = 277.00 mp din care
- Sconstruita propusa= 148.00 mp
- Sdesfasurata = 200.00 mp
- Salei + trotuar de garda = 59.00mp
- Sspatii verzi = 70.00 mp
- POT maxim propus: 53.42 %
- CUT maxim propus: 0.72
- Regim de înălțime: P – P+1





S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.
 SLATINA, STR. OITUZ, NR. 5
 cod postal 220102, telefon 0249 432 630
 sm_general_invest@yahoo.com J267023/199, RO6620600

BENEFICIAR :
VOICU AUREL
 STR. MIHAI EMINESCU, NR. 3A, BL. 3B, SC 1, AP 1
 MUN. CARACAL, JUD OLT

PR. NR.
1609

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA	<i>Angela Busca</i>	1:5000
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2019

TITLUL PROIECTULUI : EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE
 STR. ELENA DOAMNA, NR.5, MUN. CARACAL, JUD OLT

TITLUL PLANSEI :
INCADRARE IN ZONA

FAZA
P.U.Z.

PL. NR.
U0

Str. Macesului

Str. Elena Doamna

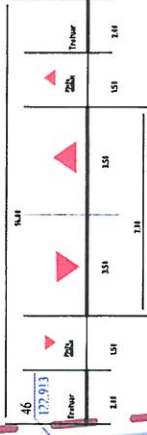
Dusca Grigore

Smarandache Stefan

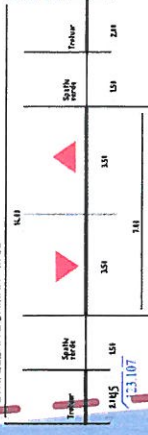
INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI:
 -Procent de ocupare a terenului:
 -Coeficient de utilizare a terenului:

P.O.T maxim = 53.42%
 C.U.T maxim = 1.05

STR. MACESULUI - III 5



STR. ELENA DOAMNA - III 5b



LIMITA ZONA ANALIZATA



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL MUNICIPIUL CARACAL STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, JUDE. OLT

LEGENDĂ

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA CARE A GENERAT PUZ
- CIRCULAȚIE CAROSABILA
- CIRCULAȚIE PIETONALA, CALE DE ACCES
- PARCARE, DALE INERBATE
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- CONSTRUCTIE EXISTENTA (SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE)
- REGIM DE INALTIME P+1
- SC = 92.00 mp
- CONSTRUCTIE PROPUSA (SPATIU COMERCIAL) REGIM DE INALTIME PARTER
- SC = 96.00mp
- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- REGIM DE INALTIME P+1
- EDIFICIU
- SUPRAFATA TERENULUI CARE ESTE IN PROPRIETATEA PROPRIETARILOR SI IN VEREA ARGUMENTULUI HISTORICAL
- BUSCA

SPECIFICATIE	NUME	SEMANTUR	SCARA
SEF PROIECT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		1: 200
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA	DATA	2019
DESEMAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		

BENEFICIAR :	VOICU AUREL	PR. NR.	1609
	STR. MIHAI EMINESCU, NR. 3A, BL. 3B- SC 1, AP 1 MUN. CARACAL, JUDE. OLT		
TITLUL PROIECTULUI : EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE		FAZA	P.U.Z
TITLUL PLANSEI :	STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, MUN. CARACAL, JUDE. OLT	PL. NR.	U2
SITUATIA PROPUSA - REGLEMENTARI			

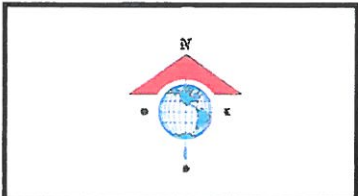
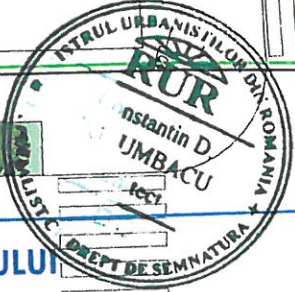
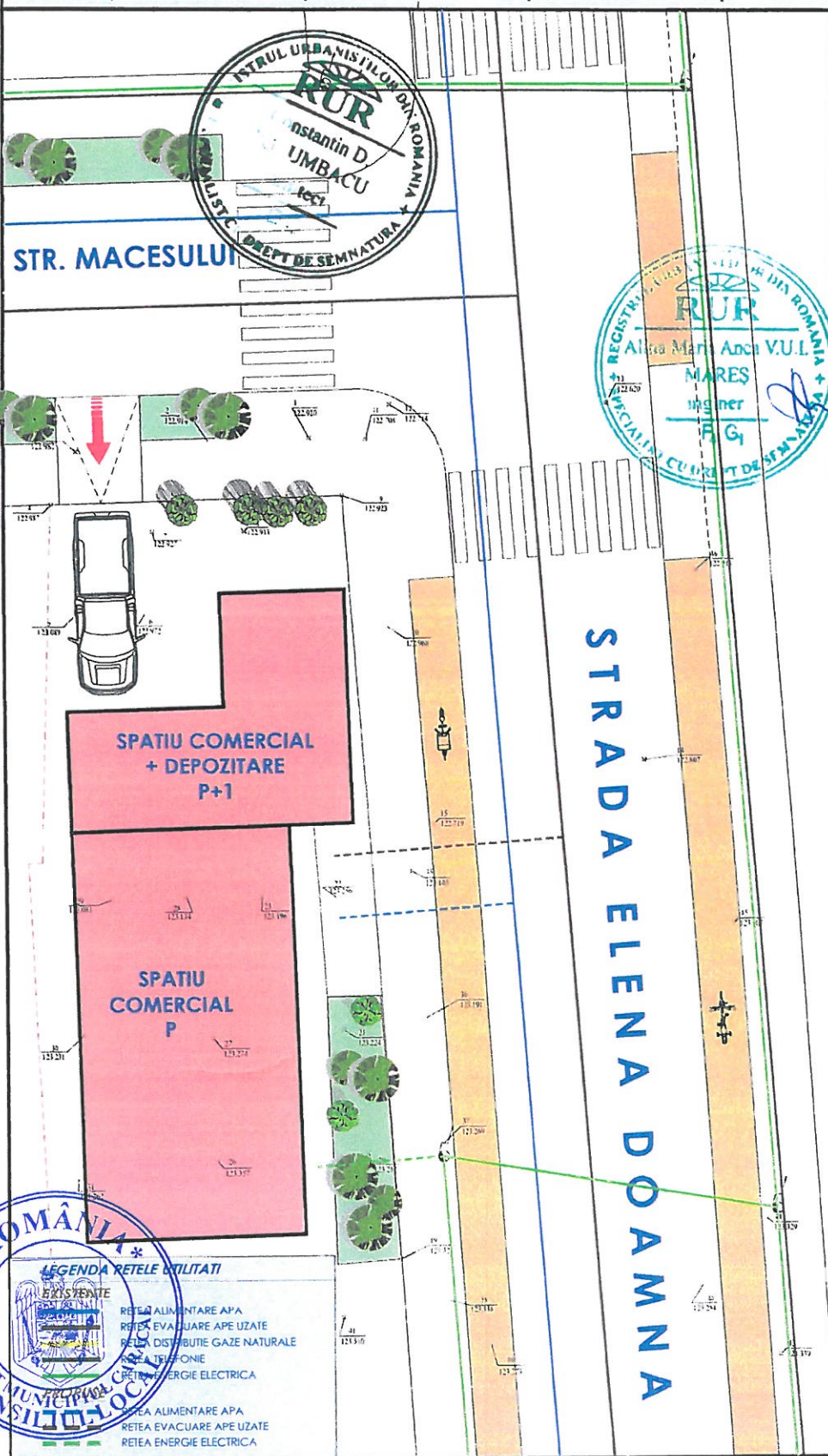
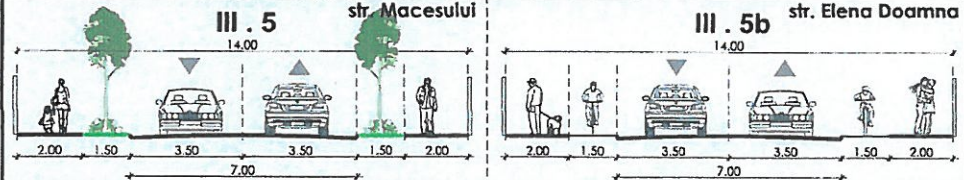
BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA STUDIATA - Steren =277.00mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS		
mp	%	mp	%	
Suprafata construita	52.00	18.77	148.00	53.43
Suprafata desfasurata	104.00	200.00		
Suprafata circulatii	225.00	81.23	59.00	21.30
Suprafata spatii verzi	00.00	00.00	70.00	25.27
TOTAL	277.00	100.00	277.00	100.00
	P.O.T = 18.77%		P.O.T = 53.42%	
	C.U.T = 0.37%		C.U.T = 0.72%	

Caracteristicile constructiilor:
 - clasa de importanta III, conform P100/2018;
 - categoria de importanta C, conf. HG 766/1997;
 - grad de rezistenta la foc II



P.U.Z. 3 **STUDIU DE CIRCULATIE**
EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA
IN SPATIU COMERCIAL SI DEPOZITARE
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA Scara : 1 / 200



	Nume	Semnatura
Sef proiect	arh. C. Porumbacu	
Proiectat	ing. A. Mares	
Desenat	arh. C. Porumbacu	



Aurel VOICU

Amplasament: **str. Elena Doamna # 5**
 Judetul OLT, Municipiul Caracal

Titlu proiect: **EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE**
DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI DEPOZITARE

Document: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
REGLEMENTARI
- ECHIPARE EDILITARA -



LEGENDA REțele UTILITATI

EXISTENTE	NOU
RETEA ALIMENTARE APA	RETEA ALIMENTARE APA
RETEA EVACUARE APE UZATE	RETEA EVACUARE APE UZATE
RETEA DISTRIBUITE GAZE NATURALE	RETEA DISTRIBUITE GAZE NATURALE
RETEA TELEFONIE	RETEA TELEFONIE
RETEA ENERGIE ELECTRICA	RETEA ENERGIE ELECTRICA

nr. proiect	38/2018	scara	P.U.Z.
data	11. 2018		
scara	1 : 200	nr. plan	3



LIMITĂ ZONA ANALIZATA



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
MUNICIPIUL CARACAL
STR. ELENA DOAMNA,
NR. 5, JUD. OLT

LEGENDĂ

— LIMITĂ ZONA STUDIATA

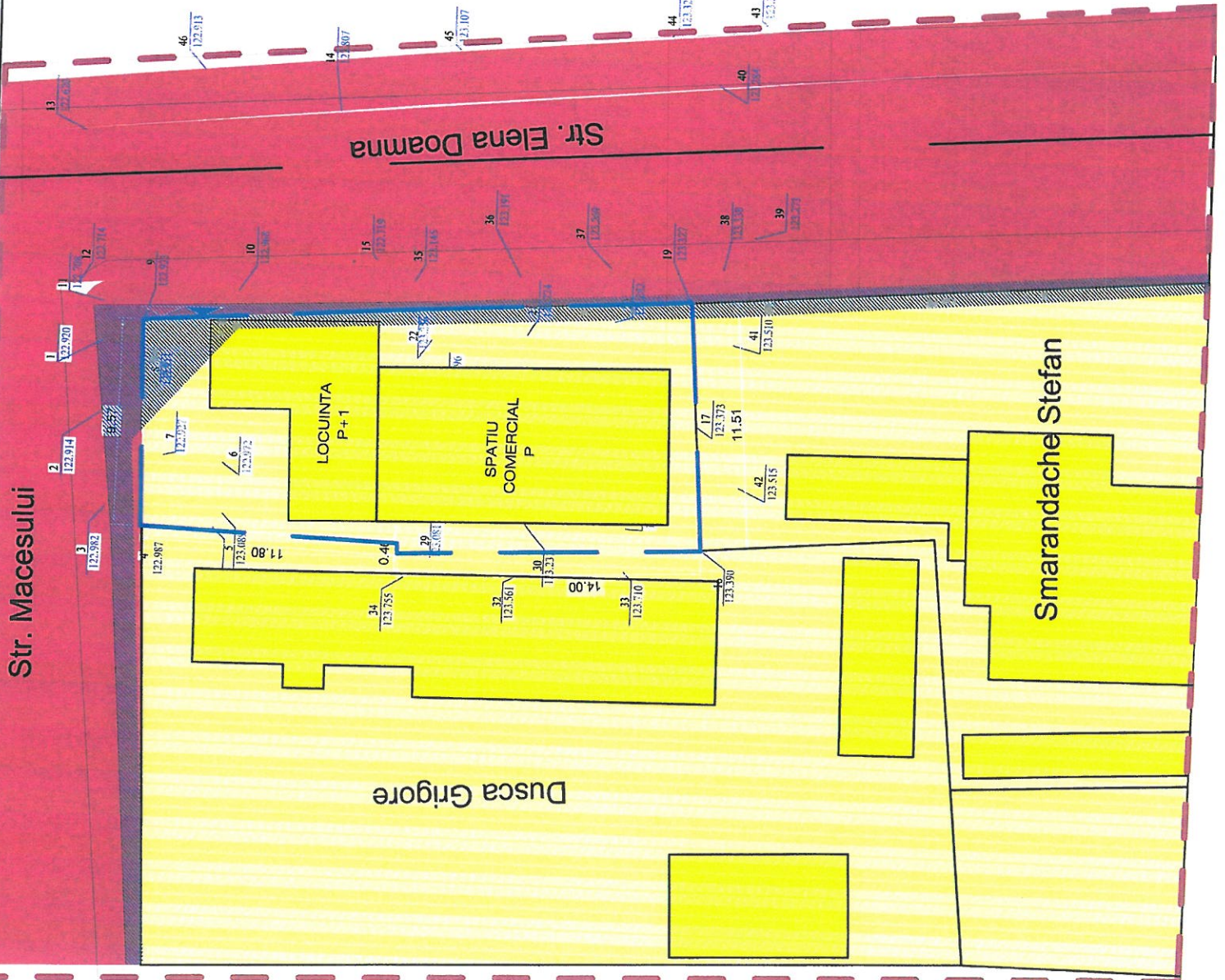
— LIMITA ZONA CARE A GENERAT PUZ

— DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE

— PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

— SUPRASECEREA DE NECESITA EXPROPRIERI VEREAREA DISTRICRII PROFILULUI STRADAL

— PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE





SPESIFICATIE	NUME	SEMINATURA	SCARA
SEF PROIECT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA	<i>Angela Busca</i>	1:200
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2019
BENEFICIAR:			
VOICU AUREL		PR. NR. 1609	
STR. MIHAI EMINESCU, NR. 3A, BL. 3B, SC 1, AP 1 MUN. CARACAL, JUD. OLT			
TITLUL PROIECTULUI: EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE			
STR. ELENA DOAMNA, NR.5, MUN. CARACAL, JUD. OLT			
TITLUL PLANSEI: SITUATIA PROPUASA			
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			
			PL. NR. U4





				BENEFICIAR : VOICU AUREL STR. MIHAI EMINESCU, NR. 3A, BL. 3B, SC 1. AP 1 MUN, CARACAL, JUD OLT		PR. NR. 1609
TITLUL PROIECTULUI : EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE STR. ELENA DOAMNA, NR.5, MUN, CARACAL, JUD OLT TITLUL PLANSEI : SITUATIA PROPUZA PERSPECTIVE				FAZA P.U.Z. PL. NR. U5		
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	SCARA			
SEF PROIECT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA	<i>Angela Busca</i>				
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA			
DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2019			



				BENEFICIAR: VOICU AUREL STR. MIHAI MINESCU, NR. 3A, BL. 3B, SC. 1, AP. 1 MUN. CARACAL, JUD. DLT		PR. NR. 1609
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME C-ARH. URB ANGELA BUSCA	SEMNATURA SCARA	DATA 2019	TITLUL PROIECTULUI: EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE STR. ELENA DOBANA, NR. 5, MUN. CARACAL, JUD. DLT		FAZA P.U.Z. PL. NR. U6
				TITLUL PLANSEI: SITUATIA PROPUSA DESFASURATA STRADALA		