



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. 95/31.07.2019

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) aferent, în vederea realizării investiției „Extindere locuința parter pe Intrarea Noua nr.12, municipiul Caracal, județul Olt”, investitor Stan Noni

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere evoluția fondului construit existent prin extinderea și adaptarea spațiilor de locuit la necesitățile utilizatorilor, pentru menținerea identității orasului se considera necesară obținerea unei dezvoltări urbane bazate pe întreținerea și reabilitarea construcțiilor prin constientizarea proprietarilor asupra propriilor responsabilități. În acest sens este oportună aprobarea documentației de urbanism pentru investiția „Extindere locuința parter pe Intrarea Noua nr.12, municipiul Caracal, județul Olt”. 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 pentru realizarea investițiilor și asigurarea unei dezvoltări urbane coerente.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate nr. 30276/12.06.2019 al Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei Municipiului Caracal – Compartiment Documentații de urbanism, publicitate stradala;
- Rapoartele informării și consultării publicului nr. 41472/11.09.2018 și 27328/28.05.2019 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. 37329/26.07.2019;
- Avizul nr. 07/07.06.2019 al Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Caracal, pentru PUZ și RLU aferent acestuia în vederea realizării investiției „Extindere locuința parter pe Intrarea Noua nr.12, municipiul Caracal, județul Olt”, beneficiar dl Stan Noni;
- Prevederile art. 29 alin. (2¹), art. 47 alin. (5), art. 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 urbanismul 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;

- Prevederile art. 129 alin. 6 lit. c 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 documentațiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea realizării investiției „Extindere locuință parter pe Intrarea Noua nr. 12, municipiul Caracal, județul Olt”, investitor dl. Stan Noni, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

ART. 2. Domnul Stan Noni, inițiatorul documentațiilor Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea realizării investiției „Extindere locuință parter pe Intrarea Noua nr.12, municipiul Caracal, județul Olt”, în termen de 15 zile de la aprobarea acestora 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 și domnului Stan Noni.



**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂTĂGUI COSTEL RĂZVAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,**

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 17 voturi pentru

MEMORIU DE PREZENTARE



DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - EXTINDERE LOCUINTA PARTER PE INTRAREA NOUA NR.12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

Beneficiar : STAN NONI

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

Data : 2019

OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **domnul STAN NONI**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – EXTINDERE LOCUINTA PARTER PE INTRAREA NOUA NR.12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Intrarea Noua (vest si sud)), str. Rodnei (nord) si str. Lotrului (est) în suprafață totală de **6179.50 mp**.

Reglementarile vor fi facute la nivelul parcelei, respectiv la numarul cadastral 54699 cu suprafața de **194.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Intrarea Noua**, fiind proprietatea domnului Stan Noni (cu drept de habitatie viagera in favoarea d-nei Stan Vasilica) si avand categoria functionala curti constructii.

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – EXTINDERE LOCUINTA PARTER PE INTRAREA NOUA NR.12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Documentația este elaborata si finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

Terenul este situat in subzona Li1 – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale.

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii 194.00 mp. Pe parcela studiata exista o constructie parter, in suprafata construita de 66.00 mp, avand functiunea de locuire. Se doreste extinderea acesteia cu o constructie avand functiunea tot de locuire, Sc = 12.98 mp, si regimul de inaltime parter.



Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. Capatana Ion
- sud – nr. cad. 53730
- est – nr. cad. 3014
- vest – str. Intrarea Noua

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.

A.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Pentru zona unde este amplasat terenul ce a generat P.U.Z. - **EXTINDERE LOCUINTA PARTER PE INTRAREA NOUA NR.12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT** s-a propus dezvoltarea următoarelor elemente:

- **extindere locuința parter.**

A.2. 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

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

-studiu de insorire

Date statistice

Nu este cazul.

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

Pentru parcela studiată nu sunt elaborate documentații ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

A.3 Stadiul actual al dezvoltării

A.3.1. Evoluția zonei:

Zona în care se află parcela care face obiectul studiului de față este amplasată în partea de nord a intravilanului orașului Caracal, evoluția ei fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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



A.3.2. Încadrarea în localitate:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Intrarea Noua, nr. 12.

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

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

A.3.3. 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 temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

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

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

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 Australului.

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 I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

A.3.4. Circulația:

Circulația în zonă este asigurată de str. Intrarea Noua care stabilește limita vestica a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Este asigurat un loc de parcare în interiorul parcelei.

A.3.5. Ocuparea terenurilor:

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii intravilan 194.00 mp proprietar Stan Noni.

Asa cum am prezentat în paragraful 3.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism și amenajarea teritoriului - locuire și functiuni complementare.

Parcela studiată se află în intravilanul localității

Pe parcela studiată există o construcție parter, în suprafața construită de 66.00 mp, având funcțiunea de locuire. Se dorește extinderea acesteia cu o construcție având funcțiunea tot de locuire, $S_c = 12.98$ mp, și regimul de înălțime parter.

A.3.6. Principalele disfuncționalități:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 215 din 10.05.2018 eliberat de Primaria Municipiului Caracal pentru parcela studiată în prezentul PUZ:

-suprafața de teren este mică

Și se propune de către proprietar modificarea condițiilor de construire: distanțe minime față de limitele parcelei, POT.

Terenul este situat în subzona Li1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale. În această zonă sunt admise locuințe individuale, reparații și extinderi la locuințele existente. P.U.Z.-ul urmărește modificarea retragerilor posterioare și a retragerilor laterale pentru construirea unei construcții parter, precum și a coeficienților de utilizare din Intrarea Noua nr.12, astfel:

a) caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) – parcela este construibilă având o locuință deja amplasată. Frontul la stradă este de minim 15m



pentru locuinte izolate si suprafata propusa mai mica de 200.00mp dar, mai mare de 150.00 mp.

b) se propune modificarea retragerilor laterale si posterioare, astfel:

-aliniamentul posterior(de fund) va fi in continuare constructiei existente, pe linia de hotar, cu conditia obtinerii acordului exprimat in forma autentica de la vecini precum si a respectarii Noul Cod Civil precum si respectarii art. 3 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgeaburi) si imprejurimile spre vecini va fi de cel putin 0.1m si vor fi montate obligatoriu opritor de zapada.

-fata de cealalta limita laterala nordica distanta minima va fi de 1.00 m la rosu (amplasare traditionala).

A.3.7. Echiparea edilitară:

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă in interiorul parcelei.

A.3.8. 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.

A.3.9. Opțiuni ale populației:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării distanțelor minime față de limitele parcelei și a POT-ului, în zona studiată pentru extinderea unei locuințe parter. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

A.4. Propuneri de dezvoltare

A.4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Având în vedere că modificarea distanțelor minime față de limitele parcelei și a POT-ului sunt intervenții cu impact relativ redus asupra configurației urbanistice a localității, nu sunt necesare studii de fundamentare altele decât cele ce se referă la actualizarea documentației cadastrale.

A.4.2. Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, Terenul este situat în subzona L11 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.



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 libere;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

-locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, 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 (garaaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;

-adaposturi 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

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 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
- orice alte utilizari decat cele incluse la articolele 1 si 2



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

Conditii minime de constructibilitate in parcelarul existent Li1 si Li2

-dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)

-suprafata parcelelor 500 mp.

-lungimea minima a parcelarului 15.00 m

Insertii in parcelarul existent in zone construite nesupuse restructurarii – in afara zonei protejate: Li1, Li2

-front minim pentru locuinte insiruite - 8 metri, pentru cuplat 10 m, pentru izolat 12 m; suprafata minima pentru locuinte insiruite - 150.00 mp; suprafata minima pentru locuinte cuplate – 200.00mp; suprafata minima pentru locuinte izolate – 250.00 mp. Raport intre inaltimea si adancimea parcelei cel putin egal maxim 1/5

Locuintele insiruite sunt nerecomandate in zona Li2, cu exceptia cazurilor justificate prin operatiuni urbanistice de amploare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 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 (retragerea maxima admisa)

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

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat in functie de situatia existenta;

- **aliniamentul posterior (de fund) este de regula amplasat la minim 5.00 m de limita de fund al parcelelor.** Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim ½ din inaltimea la streasina/cornisa.

Distanta minima admisibila in baza RLU al municipiului Caracal intre o constructie si limita de proprietate laterala este de 1.00 m, masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate , intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitaru de maxim 0.16cm. distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1.80 m si ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritor de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Fata de cealalta limita laterala distanta minima este de 3.0 m, determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului (locurilor) de parcare in interiorul parcelei pentru o locuinta.



-in cazul locuintelor la stabilirea retragerilor functioneaza si conditia de insorire. Este obligatoriu sa se asigure pentru fiecare unitate locativa minim o camera de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu insorire directa de mai mult de 1.5 ore la solstitiul de iarna. Conditii de insorire pot fi obligatorii si pentru alte functiuni protejate (invatamant, sanatate, etc.).

Conditia de insorire este satisfacuta in principiu de respectarea intre cladiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distante egale cu inaltimea la stresa/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distante nu este posibila poate fi necesar un studiu de insorire.

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

- distanta minima 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; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI 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;

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei
-pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

a) cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata pana la 120 mp.

b) cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata construita desfasurata peste 120 mp.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris 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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor

- 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 si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII 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 pluvială;

- se admit în mod provizoriu solutiile 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 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelor
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fata; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spatiile 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 si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- 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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIREA

-Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

-Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

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

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

Indici privind utilizarea terenului, subzona Li 1b, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial propus:

- S totala teren = 194.00 mp
- S construita totala = 78.98 mp
- S desfasurata totala = 78.98 mp
- S utila totala = 63.18 mp
- S alei + trotuar de garda = 51.02 mp
- Sspatii verzi = 64.00 mp
- POT maxim propus: 40.71 %
- CUT maxim propus: 0.40

B.1.Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona studiata are la data initierii PUZ echipare edilitara, respectiv retea electrica, retea de canalizare si apa in interiorul parcelei.



B.2. Protectia mediului:

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

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

Extinderea locuinței individuale nu este suficient de importantă ca impact asupra mediului încât să presupună un studiu de fundamentare în acest sens. Protejarea mediului impune următoarele propuneri de măsuri și intervenție:

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere de construcții
- Salubritatea zonei și asigurarea cu dotările necesare colectării resturilor menajere.

Pe suprafața studiată nu sunt identificate bunuri de patrimoniu care să presupună instituirea de zonă protejată și nici performante balnear – turistice.

CONCLUZII

Folosința actuală a terenului este teren curți construcții 194.00 mp. Pe parcela studiată există o construcție parter, în suprafața construită de 66.00 mp, având funcțiunea de locuire. Se dorește extinderea acesteia cu o construcție având funcțiunea tot de locuire, Sc = 12.98 mp, și regimul de înălțime parter.

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia și caile de acces pentru extinderea.

Soluția propusă are în vedere modificarea condiției minime de construibilitate în parcelarul existent. Astfel, se propune reducerea suprafeței minime prin care parcela devine construibilă, de la o suprafață de minim 500.00 mp la o suprafață de 194.00 mp, modificarea P.O.T.-ului de la un procent de 35.00% la un procent de maxim 40.71% și modificarea distanțelor minime față de limitele parcelei după cum urmează:

-aliniamentul posterior(de fund) va fi în continuare construcției existente, pe linia de hotar, cu condiția obținerii acordului exprimat în formă autentică de la vecini precum și a respectării Noul Cod Civil precum și respectării art. 3 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0.1m și vor fi montate obligatoriu opritor de zapada.

-fața de cealaltă limită laterală nordică distanța minimă va fi de 0.88 m.

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.





**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.Z. - EXTINDERE LOCUINTA PARTER PE INTRAREA
NOUA NR.12, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

Beneficiar : STAN NONI

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 ALIMANTARE 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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificarile ulterioare
- Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin
- Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile și completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare
- Legea 114/1996 a locuinței, 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 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 modificarile ulterioare
- Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice și 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 U2.

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:

Extinderea unui locuințe care implică:

- Amplasarea extinderii față de construcțiile de pe parcela;
- 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

Terenul este situat în subzona Li1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

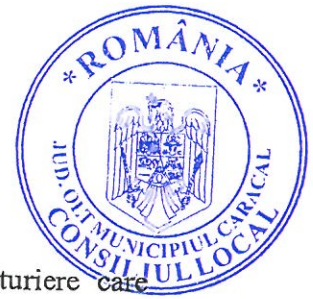
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-Reparații și extinderi la locuințele existente.

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casă
- sere de maxim 100 mp
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție



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 refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
- orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Condiții minime de constructibilitate în parcelarul existent Li1 și Li2

-dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului)

-suprafata parcelelor 500 mp.

-lungimea minima a parcelarului 15.00 m

Insertii în parcelarul existent în zone construite nesupuse restructurării – în afara zonei protejate: Li1, Li2

-front minim pentru locuințe insiruite - 8 metri, pentru cuplat 10 m, pentru izolat 12 m; suprafata minima pentru locuințe insiruite - 150.00 mp; suprafata minima pentru locuințe cuplate – 200.00mp; suprafata minima pentru locuințe izolate – 250.00 mp.

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

Locuințele insiruite sunt nerecomandate în zona Li2, cu excepția cazurilor justificate prin operațiuni urbanistice de amploare.

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

- parcela este constructibilă având o locuință deja amplasată. Frontul la stradă este de minim 15,00 m pentru locuințe izolate și suprafața propusă mai mică de 200,00 m și mai mare de 150 mp.



ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 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 (retragerea maxima admisa)

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

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat in functie de situatia existenta;
- **aliniamentul posterior (de fund) este de regula amplasat la minim 5.00 m de limita de fund al parcelelor.** Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel incat sa se asigure fata de hotar o retragere a cladirilor de minim ½ din inaltimea la streasina/cornisa.

Distanta minima admisibila in baza RLU al municipiului Caracal intre o constructie si limita de proprietate laterala este de 1.00 m, masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate , intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitaru de maxim 0.16cm. distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1.80 m si ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmurile spre vecini va fi de cel putin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritor de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Fata de cealalta limita laterala distanta minima este de 3.0 m, determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului (locurilor) de parcare in interiorul parcelei pentru o locuinta.

-in cazul locuintelor la stabilirea retragerilor functioneaza si conditia de insorire. Este obligatoriu sa se asigure pentru fiecare unitate locativa minim o camera de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu insorire directa de mai mult de 1.5 ore la solstitiul de irana. Conditii de insorire pot fi obligatorii si pentru alte functiuni protejate (invatamant, sanatate, etc.).

Conditia de insorire este satisfacuta in principiu de respectarea intre cladiri (limitele edificabilului cladirilor) a unei distante egale cu inaltimea la stresina/cornisa. Acolo unde respectarea acestei distante nu este posibila poate fi necesar un studiu de insorire.

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUN:

-**aliniamentul posterior(de fund) va fi in continuare constructiei existente, pe linia de hotar, cu conditia obtinerii acordului exprimat in forma autentica de la vecini precum si a respectarii Noul Cod Civil precum si respectarii art. 3 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.** Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejurimile spre vecini va fi de cel putin 0.1m si vor fi montate obligatoriu opritor de zapada.

-fata de cealalta limita laterala nordica distanta minima va fi de 1.00m (la rosu)



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

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;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

-staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei
-pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- a) câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată până la 120 mp.
- b) câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața construită desfășurată peste 120 mp.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului 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

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 parcelor
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față: minim 40% din grădina de față se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda 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 diametrul 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 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

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZAREA TERENULUI

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

POT maxim = 35 %

PENTRU TERENUL CARE A GENERAT PUZ SE PROPUNE DEROGAREA:

POT maxim = 40.71 %

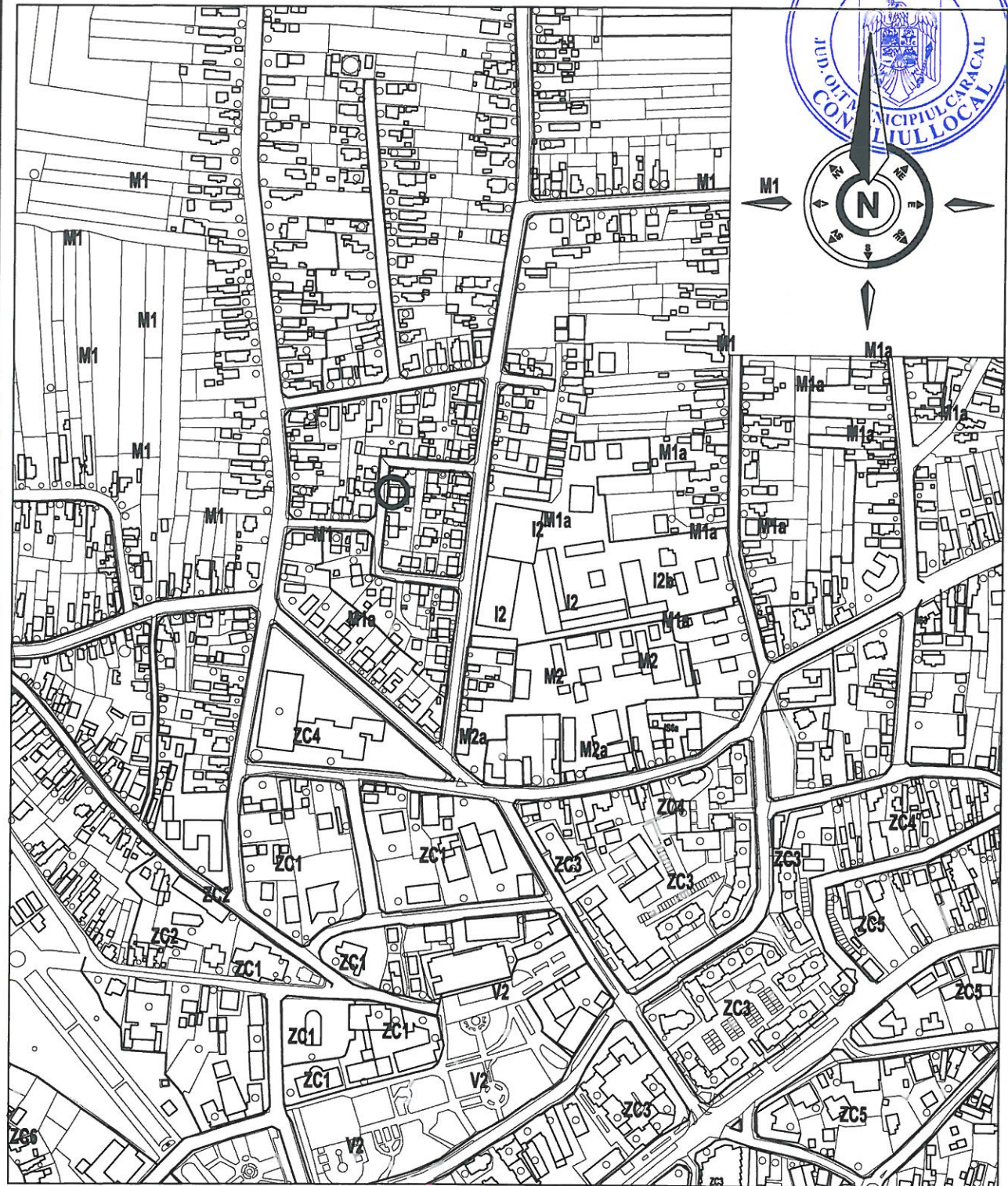
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)


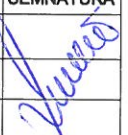
CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial pentru investitia actuala ce face obiectul PUZ:

- S totala teren = 194.00 mp
- S construita totala = 78.98 mp
- S desfasurata totala = 78.98 mp
- S utila totala = 63.18 mp
- S alei + trotuar de garda = 51.02 mp
- Sspatii verzi = 64.00 mp
- POT maxim propus: 40.71 %
- CUT maxim propus: 0.40





 S.M. GENERAL INVEST S.R.L. SERTINA, STR. OITUZ, NR. 6 cod postal :230102 tel/fax. 0249 442 830 sm_general_invest@yahoo.com J26/52371996; RO8858000				BENEFICIAR : STAN NONI STR.PARINGULUI, NR.4, BL.4C, SC.3, MUN, CARACAL, JUD OLT		PR. NR. 1608
SPECIFICATIE SEF PROIECT	NUME C.ARH.URB ANGELA BUSCA	SEMNATURA 	SCARA 1:5000	TITLUL PROIECTULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUN, CARACAL, JUD OLT		FAZA P.U.Z
PROIECTAT DESENAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA 2018	TITLUL PLANSEI : INCADRARE IN ZONA		PL. NR. U0



LIMITĂ ZONA ANALIZATA



PUZ

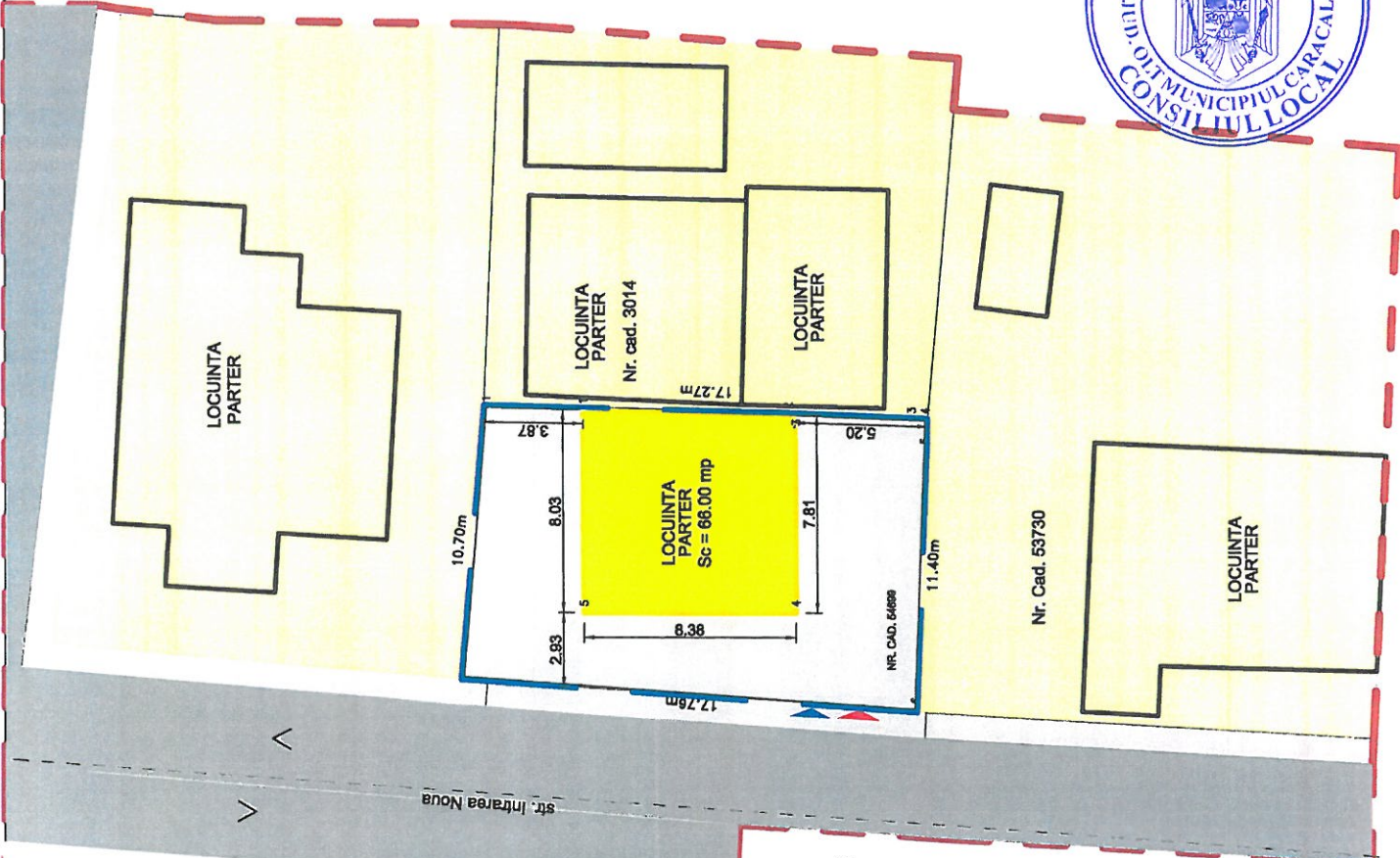
PLAN URBANISTIC ZONAL MUNICIPIUL CARACAL STR. INTRAREA NOUA, NR. 12, JUD. OLT

LEGENDĂ

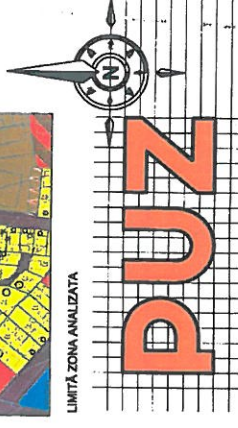
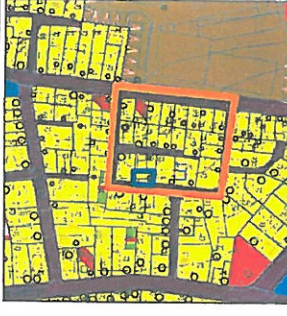
- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- LIMITA ZONA CARE A GENERAT PUZ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ, CALE DE ACCES
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ
- REGIM DE ÎNALTĂȚE P+2E
- Sc = 66.00 mp



SPECIFICATE		NUME	SEMANTURĂ	SCARA
SUF. PROIECT		CARH-URB ANGELA BUSCA		1: 200
PROIECTAT		CARH-URB ANGELA BUSCA		DATA
DESEINAT		CARH-URB ANGELA BUSCA		2018
BENEFICIAR:				
STAN NONI				
STR. PARINGULUI, NR.4, BL.4C, BC.3, MUN. CARACAL, JUD OLT				
PR. NR.				1608
FAZA	TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL			
P.U.Z.	EXTINDERE LOCUINȚA PARTER			
PL. NR.	STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUN. CARACAL, JUD OLT			
U1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - PLAN DE SITUAȚIE			



INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI:
 -Procent de ocupare a terenului: P.O.T maxlm = 40.71%
 -Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. maxlm = 1.05
 -Regim maxim de înalțime: P+2E
 -Înălțimea maxlmă: 15.00m



**PLAN URBANISTIC ZONAL
MUNICIPIUL CARACAL
STR. INTRAREA NOUA,
NR. 12, JUD. OLT**

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- LIMITĂ ZONA CARE A GENERAT PUZ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ, CALE DE ACCES
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA SPAȚIU VERDE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA - LOCUINTA INDIVIDUALA
REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
- CONSTRUCTIE PROPUSĂ - LOCUINTA
REGIM DE ÎNALȚIME PARTER

REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
Sc = 40.00 mp

REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
Sc = 12.98 mp

REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
Sc = 12.98 mp

REGIM DE ÎNALȚIME PARTER
Sc = 12.98 mp

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

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

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

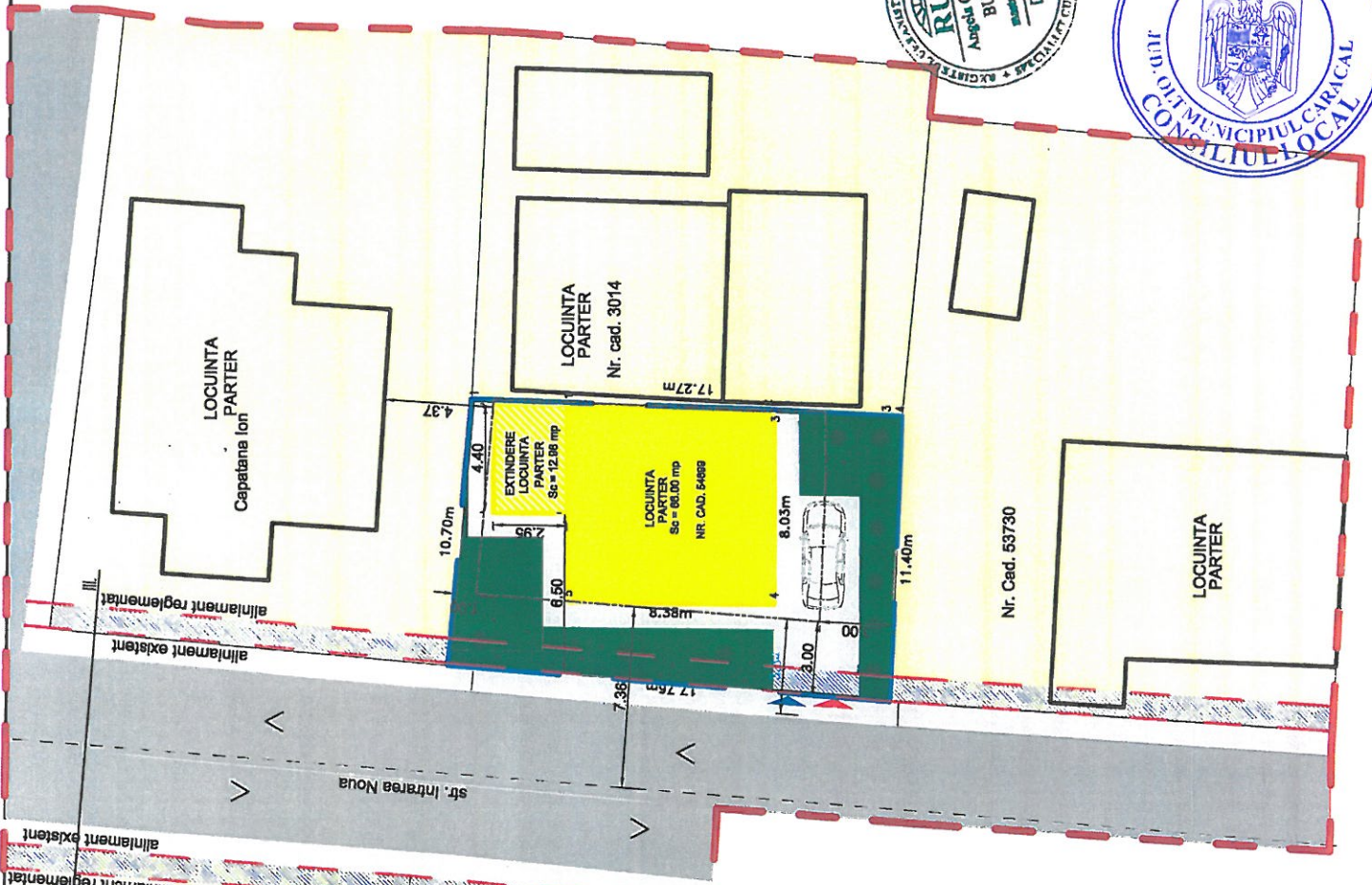
SCARA	1:200
DATA	2018

PR. NR. 1608
STR. PARINGULUI, NR.4, BL.4C, SC.3, MUN. CARACAL, JUD OLT

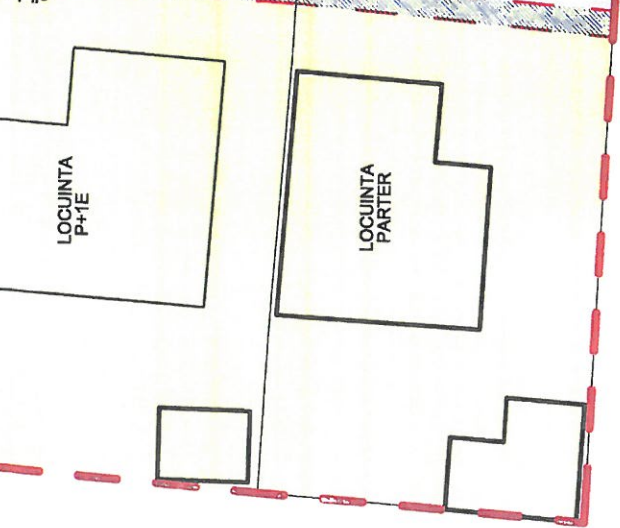
BENEFICIAR: STAN NONI

TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE LOCUINTA PARTER
STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUN. CARACAL, JUD OLT

PL. NR. U2

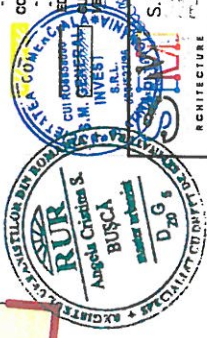
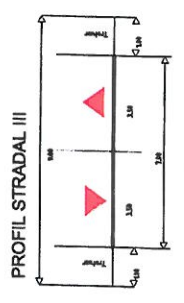


INDICATORI MAXIMALI PROPUSI:
 -Procent de ocupare a terenului: P.O.T. maxim = 40.71%
 -Coeficient de utilizare a terenului: C.U.T. maxim = 1.05
 -Regim maxim de înalțime: P+2E
 -Înălțimea maximă: 15.00m



DESCRIEREA ZONEI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	S teren mp	% din total amenajata	S teren mp	% din total amenajata
Suprafata construita	68.00	34.02	70.89	40.71
Suprafata circulat. sal. parcsaj	128.00	65.88	51.02	28.26
Suprafata spatiu plantata	0.00	0.00	84.00	50.00
TOTAL	194.00	100.00	194.00	100.00

Caracteristici constructiv:
 - clasa de importanta IV, conform P100/2013;
 - categoria de importanta D, conf. HG 786/1997;
 - grad de rezistenta la foc III





LIMITĂ ZONA ANALIZATA



PUZ

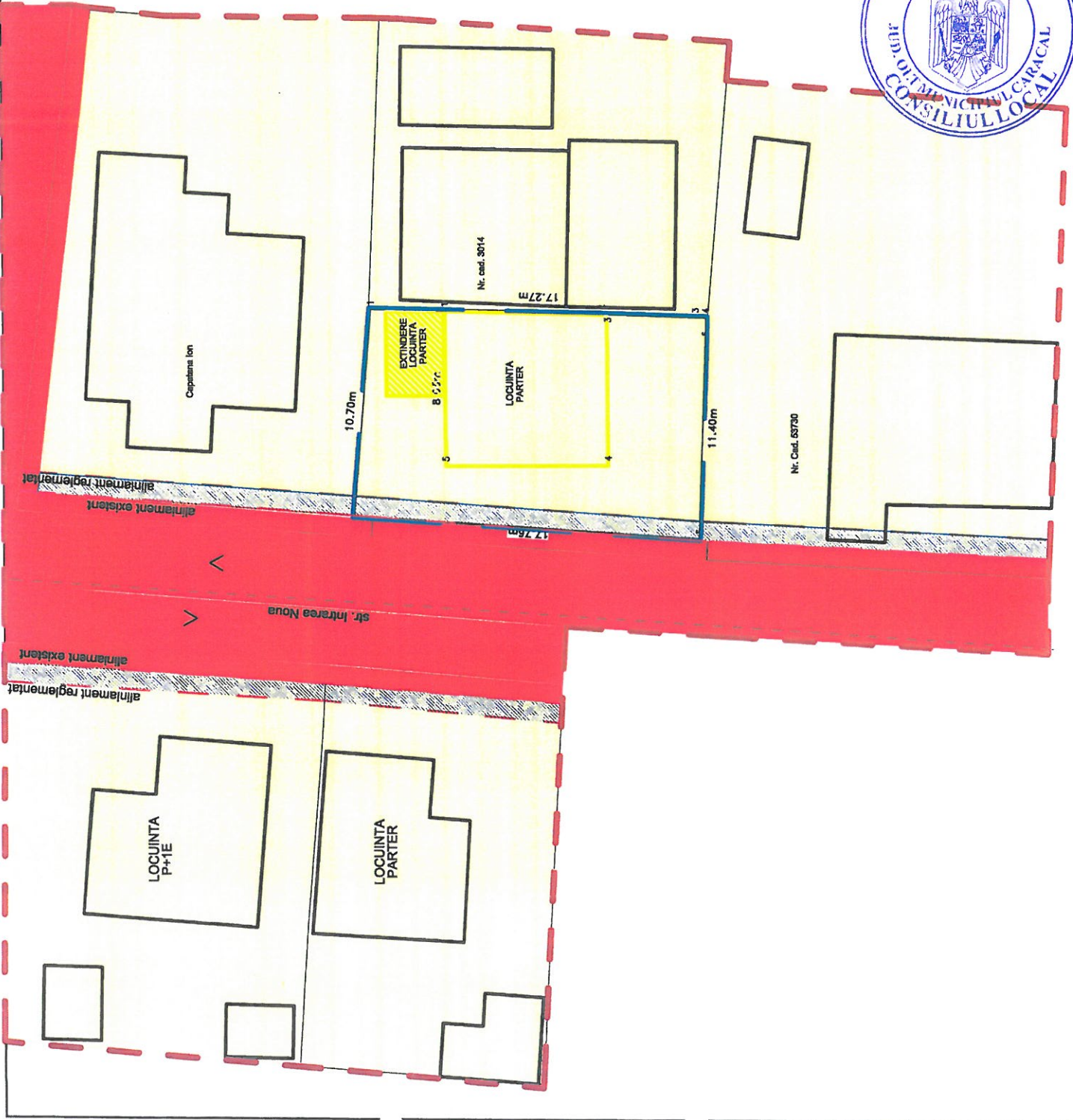
PLAN URBANISTIC ZONAL MUNICIPIUL CARACAL STR. INTRAREA NOUA, NR. 12, JUD. OLT

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIATA
- LIMITĂ ZONA CARE A GENERAT PUZ
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE
- SUPRAFAȚEȘI NECESARI PROPRIETĂRII ÎN VEDEREA ÎNȘURĂRII ÎN ZONĂ

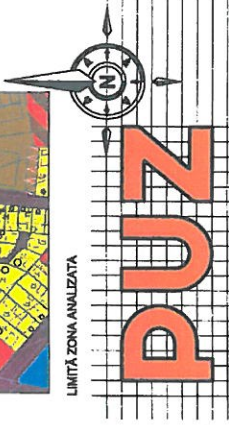


SCARA		1:200
DATA		2018
PR. NR.	1608	
BENEFICIAR:		
STAN NONI STR. PARINGULUI, NR.4, BL.4C, SC.3, MUN. CARACAL, JUD OLT		
TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL		
EXTINDERE LOCUINTA PARTER STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUN. CARACAL, JUD OLT		
TITLUL PLANȘEI:		
REGLEMENTARI - CIRCULATIA TERENURILOR		
PL. NR.	U3	





LIMITĂ ZONA ANALIZATĂ



**PLAN URBANISTIC ZONAL
MUNICIPIUL CARACAL
STR. INTRAREA NOUA,
NR. 12, JUD. OLT**

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONA STUDIATĂ
- LIMITĂ ZONA CARE A GENERAT PUZ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ, CALE DE ACCES
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA SPAȚIU VERDE
- CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ
- CONSTRUCȚIE PROPUSĂ - LOCUINȚA
- REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTĂ
- REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE EXISTENTĂ

S.C. SM GENERAL INVEST S.R.

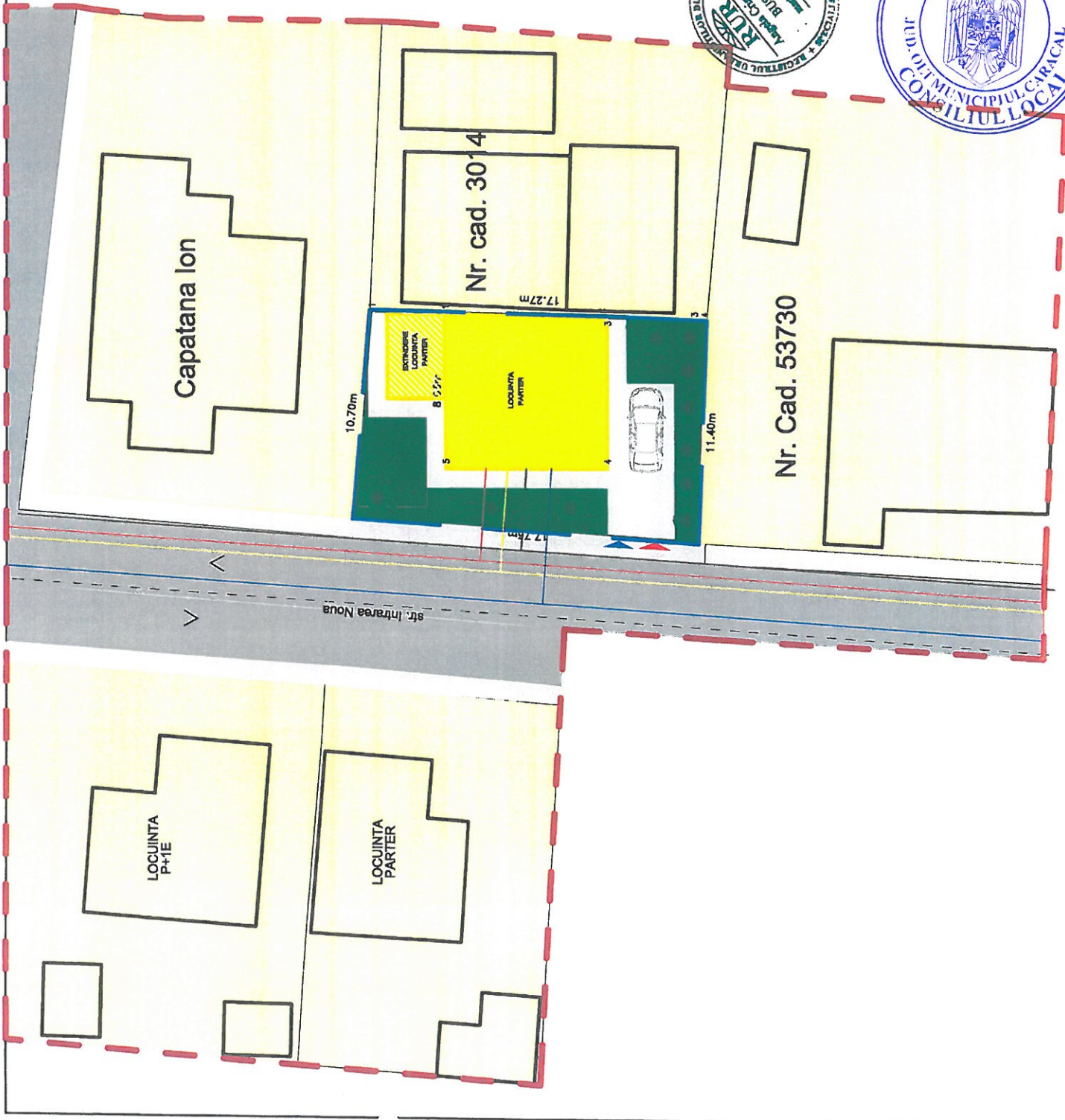
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		1:200
PROIECTAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		DATA
DESEMAT	C.ARH.URB ANGELA BUSCA		2018

BENEFICIAR:

STAN NONI
STR. PARINGULUI, NR.4, BL.4C, SC.3, MUJ, CARACAL, JUD OLT
PR. NR. 1608

TITLUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE LOCUINȚA PARTER
STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUJ, CARACAL, JUD OLT

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
PL. NR. U4





				BENEFICIAR : STAN NONI STR.PARINGULUI, NR.4, BL.4C, SC.3, MUN, CARACAL, JUD OLT		PR. NR. 1608
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME C.ARH.URB ANGELA BUSCA C.ARH.URB ANGELA BUSCA C.ARH.URB ANGELA BUSCA	SEMNATURA 	SCARA DATA 2019	TITLUL PROIECTULUI : PLAN URBANISTIC ZONAL EXTINDERE LOCUINTA PARTER STR. INTRAREA NOUA, NR.12, MUN, CARACAL, JUD OLT		FAZA P.U.Z
				TITLUL PLANSEI : SITUATIA PROPUA - PERSPECTIVA		PL. NR. U5