ROMÂNIA
JUDEŢUL OLT
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL
Piaţa Victoriei, nr. 10, cod poştal 235200, Caracal
Tel: (0249) 511386/ 511384
Fax: (0249) 517516/ 517518
Email: office@primariacaracal.ro
Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 16/28.02.2017

REFERITOR LA: aprobarea documentaţiilor de urbanism: Plan Urbanistic Zonal(PUZ) şi Regulament Local de Urbanism(RLU) pentru "Locuinţă P+M, str. Pârâului nr. 32, municipiul Caracal, Judeţul Olt" generat de imobilul din strada Pârâului nr. 32

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere necesitatea dezvoltării fondului construit de locuinţe în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 şi a P.U.G. al municipiului Caracal şi R.L.U. aferent a este necesară elaborarea de documentaţii PUZ care să stabilească ridicarea unor restricţii temporare, obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor în zona studiată.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate cu nr. 1045 din 11.01.2017 al Compartimentului Certificate de Urbanism, Autorizatii de Construire/Desfiintare din cadrul structurii Arhitect Sef din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Raportul informării si consultării publicului nr. 25784 din 01.06.2016;
- Raportul informării şi consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa transparenţei decizinale nr. 6251 din 16 .02.2017;
- Avizul nr. 02 din 27.12.2016 al Arhitectului Sef din cadrul Primăriei municipiului Caracal, pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, în vederea pentru "Locuinţă P+M, str. Pârâului nr. 32, municipiul Caracal, Judeţul Olt";
- Punctul de vedere nr. 1055 din 11.01.2017 al Arhitectului Sef din cadrul Primăriei municipiului Caracal;
- Prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului şi urbanismului cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul 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;
- H.C.L. Caracal nr.17/2012 referitoare la: aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism în municipiul Caracal;
- P.U.G. al municipiului Caracal şi R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr. 03/2014;
- Prevederile art. 36 alin. 5 lit. „c" din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 50/1991, republicată şi modificată, privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru activităţi de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecţia mediului şi turism a Consiliului local al municipiului Caracal;

În temeiul art. 45 alin. 1 şi art. 115 alin.1 lit.b din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, completată şi modificată;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

H O T Ă R Ă Ş T E:

ART. 1. Se aprobă documentaţiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) şi Regulament Local de Urbanism(RLU) pentru "Locuinţă P+M, str. Pârâului nr. 32, municipiul Caracal, Judeţul Olt" iniţiatori Mătuşoiu Marian-Doru şi Mătuşoiu Mariana, generat de imobilul din strada strada Pârâului nr. 32, conform anexei nr.1 ce face parte din prezenta hotărâre. Valabilitatea documentaţiei de urbanism este de cinci ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART. 2. Prezenta hotărâre se comunică Instituţiei Prefectului judeţului Olt, Primarului municipiului Caracal, Direcţiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal, d-lui Mătuşoiu Marian-Doru şi d-nei Mătuşoiu Mariana.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

CERNAT COSTIN ŞERBAN

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

RĂDESCU VIOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi pentru

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 16 din 28.02.2017

DENUMIRE PROIECT :	PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU „LOCUINȚĂ P+M" STR. PÂRÂULUI, NR. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT
BENEFICIAR:	MĂTUŞOIU MARIAN-DORU ŞI MĂTUŞOIU MARIANA Intr. Muzeului, Nr.7, Bl. 8, Sc. 1, Et. 1, Ap. 13, Mun. Caracal, Jud. Olt
FAZA :	PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
	MEMORIU GENERAL
PROIECTANT :	SC EXPERT DESIGN BAM SRL CRAIOVA-DOLJ
NUMĂR PROIECT :	101/2016
DATA ELABORĂRII:	Aprilie 2016

BORDEROU

pag.

PIESE SCRISE

FOAIE DE GARDĂ 3

MEMORIUL DE PREZENTARE 4

1. INTRODUCERE 4
- **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI** 4
- **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII** 4
- **1.3. SURSE DOCUMENTARE** 5

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 5
- **2.1. EVOLUȚIA ZONEI** 5
- **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITAT** 6
- **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL** 6
- **2.4. CIRCULAȚIA** 8
- **2.5. OCUPAREA TERENURILOR** 8
- **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ** 9
- **2.7. PROBLEME DE MEDIU** 9
- **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI** 9

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 9
- **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE** 9
- **3.2. PREVEDERI ALE PUG** 10
- **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL** 11
- **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI** 11
- **3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI** 11
- **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE** 12
- **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI** 13
- **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ** 13

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE 13

PIESE DESENATE

01.	ÎNCADRARE ÎN ZONA – INCADRARE IN P.U.G.	
02.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Sc.: 1: 1.000
03.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Sc.: 1:1.000
04.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Sc.: 1:1.000
05	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Sc.: 1:1.000

COORDONATOR PROIECT

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

FOAIE DE GARDĂ

CORDONATOR ŞEF DE PROIECT: DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

PROIECTANT: **S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L.**

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. SORINA DUMITRESCU

ING. OVIDIU GH. VANGHELIE

REDACTARE COMPUTERIZATĂ: ARH. NEDIPL. MIHAI MOGA

ING. RĂZVAN CIUCĂ

MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU: „LOCUINȚĂ P+M" Str. Pârâului, Nr. 32, Municipiul Caracal, Județul Olt
BENEFICIAR:	MĂTUŞOIU MARIAN-DORU ŞI MĂTUŞOIU MARIANA Intrarea Muzeului, Nr. 7, Bl. 8, Sc. 1, Et. 1, Ap.13, Municipiul Caracal, Județul Olt
PROIECTANT GENERAL:	S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L. Str. Brazda lui Novac, Nr. 83, Bl. C8b, Ap. 2, Mun. Craiova, Jud. Dolj
NR. PROIECT:	104
DATA:	Aprilie 2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă reglementarea zonei studiate, situate în municipiul Caracal, Str. Pârâului, Nr. 32, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității şi cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, prin planul urbanistic zonal se stabilesc – în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural – reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament şi distanțele față de limitele laterale şi posterioare ale parcelei
- caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) organizarea rețelei stradale;

b) organizarea arhitectural-urbanistica în funcție de caracteristicile structuri urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General. Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal a fost aprobat în anul 2014.

Prezenta documentație se elaborează și se aprobă în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, având valabilitatea stabilită prin hotărea Consiliului Local de aprobare a documentației.

După aprobare, documentația devine act cu caracter normativ și are valoare juridică, fiind opozabilă în justiție. Prevederile PUZ sunt obligatorii pentru toți factorii interesați, în special pentru cei cu putere de decizie, putând fi modificate doar la actualizarea Planului Urbanistic General sau printr-un nou PUZ, elaborat, avizat și aprobat în condițiile legii.

În baza prezentului PUZ se pot emite Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire pentru obiectivele care respectă întocmai prescripțiile de construibilitate stabilite prin prezenta documentație – regim de aliniere și înălțime, POT, CUT, echipare edilitară, accese, spații verzi și plantate, suprafețe minime destinate locurilor de parcare necesare obiectivelor de investiție etc. În caz contrar se va solicita elaborarea, după caz, elaborarea unei noi documentații de urbanism.

Conform Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, pentru situații ce impun detalierea studiului de amplasare a unor construcții, autoritatea administrației publice locale poate solicita prin Certificatul de Urbanism elaborarea unei alte documentații (PUZ, PUD), în cazul derogărilor de la prevederile prezentei documentații urbanistice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. – Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal (2014), elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG (2014), elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014
- Documentație cadastrală cu numarul 48013/22.07.2015, (provenit din nr. cadastral de pe hartie 3380) conform planuri cadastrale si fișa imobilului și încheiere de intabulare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona care urmează a fi reglementată prin prezenta documentație este situată în partea de Est a Zonei Centrale a municipiului Caracal, cu acces carosabil și pietonal pe partea de E direct din str. Părăului.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul municipiului Caracal, în

subzona Li2 – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, subzona constituită de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P÷P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale conform PUG elaborat și aprobat în anul 2014 și Certificatului de urbanism nr. 231/06.10.2015.

Folosința actuală a terenului este: curți construcții (Cc).

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Caracal, jud. Olt, str.Pârâului, nr.32.

Terenul, în suprafață totală de 398 m^2 se află în proprietate privată, proprietari **MĂTUȘOIU MARIAN-DORU ȘI MĂTUȘOIU MARIANA**.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este situat in intravilanul municipiului Caracal, în partea de Est a Zonei Centrale.

Amplasamentul este situat în zona de vest a municipiului și are o configurație relativ plană. Amplasamentul este încadrat după cum urmează:

- la Nord: proprietate Barbu Dumitru
- la Est: Str. Pârâului
- la Sud: proprietate Barbu Ion
- la Vest: proprietate Ionescu Marian

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este în intravilanul municipiului Caracal, care se află în sudul României, la vest de Olt.

Reliefuł

Din punct de vedere *morfologic*, municipiul Caracal este situat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților (la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal), subunitate a Câmpiei Olteniei, care, la rândul ei este o subdiviziune a marii unități morifologice Câmpia Română. Această subunitate (Câmpia Romanaților) este alcătuită dintr-un complex de câmpuri și terase.

Câmpul Leu-Rotunda ocupă partea de vest a teritoriului și reprezintă interfluviul dintre Jiu și Olt, cu o configurație asimetrică, având o lățime mai mare de la cumpăna apelor către râul Olt.

Interfluviul Leu-Rotunda constituie cel mai întins pinten piemontan din Câmpia Olteniei.

Câmpul prezintă un relief pseudo-colinar, ușor ondulat, generat de prezența unor dune consolidate și presărat cu movile sau măguri cu altitudini cuprinse între 130 și 140 m și mici zone depresionare în care apa stagnează în perioadele cu precipitații abundente.

Elementele morfologice prezente în zonă au fost generate în principal de rețeaua hidrografică, tributară fluviului Dunărea.

Trecerea dinspre câmp și nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare, cu pantă de până la 5% reprezentată printr-o bandă continuă pe direcția Nord – Sud.

Afluenții râului Olt prezintă cursuri paralele cu direcția Vest-Est fragmentând acest câmp. Versanții

văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal (terasa inferioară) face parte din sistemul de terase de pe partea dreapta a Oltului, cu un relief situat sub altitudinea de 100 m în Nord și 90 m în Sud. Această terasă ocupă jumătatea estică a teritoriului administrativ al municipiului Caracal.

Hidrografie

Teritoriul municipiului Caracal aparține bazinului hidrografic al râului Olt, afluent al fluviului Dunărea. Rețeaua hidrografică secundară, dezvoltată în depresiunile dintre dune, este compusă dintr-o succesiune de văi paralele, de obicei secate, dispuse pe direcția Vest-Est.

Pârâul Gologanu traversează teritoriul municipiului Caracal de la Vest la Est și prezintă debite importante pe tot parcursul anului. In zona municipiului Caracal pârâul Gologanu primește ca afluent valea Vâlcele iar pe partea dreaptă valea Ozleni. După ce traversează o mare parte din suprafața Parcului Constantin Poroineanu, pârâul este canalizat subteran, iar când iese din intravilanul municipiului Caracal, pârâul Gologan capătă denumirea de pârâul Caracal.

Date geologice

Municipiul Caracal este situat în zona platformei Moesice, unde se întâlnesc depozite cuaternare. Prin forare au fost identificate în zonele adiacente depozite mai vechi.

Potrivit studiilor stratigrafice au fost identificate mai multe etape majore de sedimentare. Între Devonianul superior și Namurian, sedimentarea este predominant carbonatică, iar în restul carboniferului specifică este sedimentarea detritică, cu rare depozite cărbunoase. Grosimea depozitelor corespunzatoare este variabilă.

Pe fundul mării care a acoperit cândva această depresiune s-au depus într-o etapă ulterioară materiale rezultate prin eroziune (calcare, gresii, marne, argile, nisipuri, pietrișuri).

Din punct de vedere geotehnic, stratificația evidențiată de lucrările geotehnice executate este specifică zonei de câmp având la suprafață un strat de sol vegetal cu grosimea de 0,40-0,50 m, urmat între 0,40 și 1,00 m de un strat de praf argilos, cafeniu, tare, după care, până la 2,10 m de un strat de praf argilos cafeniu-roșcat, plastic vârtos, iar până în baza forajelor, la adâncimea de 5,00 m, de un strat de praf argilos cafeniu-roșcat, plastic vârtos, cu carbonați fin diseminați și concreții calcaroase; în cadrul acestui strat, între 3,10 și 3,30 m a lost traversat un orizont de praf argilos nisipos, cafeniu brun, plastic vârtos.

Conform normativului NP 074 /2013, anexa A, tabel A.1.1, pământurile care apar în zona activă a viitoarelor fundații se încadrează la terenuri bune de fundare.

Nivelul hidrostatic al stratului acvifer freatic nu a fost interceptat, acesta situându-se la adâncimi de peste 10,00 m.

Clima

Zona geografică în care se încadrează municipiul Caracal are un climat temperat-continental, cu influențe submediteraneene.

Însorirea maximă se înregistrează în lunile iunie-iulie, iar cea minimă în lunile ianuarie-februarie.

Iarna clima este influențată din est de anticiclonul siberian dinspre stepa rusă (Crivățul), iar vara de Austru (care este mai slab decât Crivățul ca intensitate), dinspre sud-vest, care anunță perioada secetoasă.

Valea Oltului direcționează curenții de aer Nord-Sud.

Media anuală a temperaturilor înregistrate se situează în jurul valorii de 11 °C.

Temperatura minimă înregistrată la nivelul municipiului a fost de -31°C.

Temperatura maximă: + 40.5°C.

Precipitațiile anuale sunt slabe (400 - 500 mm), iar perioadele de secetă durează până la 3 luni.

Rar în zonă cad ploi torențiale, care nu ridică probleme speciale (cum ar fi eroziunea sau stagnarea apelor la sol).

Grindina, în timpul verii, este de asemenea un fenomen rar, în cantități mici și de durată redusă, dar având drept consecință pagube materiale însemnate.

Ninsoarea debutează în prima decadă a lunii noiembrie și durează până la sfârșitul lunii martie.

Zăpada se menține la sol în intervalul decembrie-februarie, însa discontinuu.

Vegetația și fauna

Vegetația spontană din zonă este vegetația specifică regiunilor de silvostepă în partea de sud și vest și de luncă pe Valea Oltului. Printre speciile de arbori întâlnite se numără stejarul brumăriu (*Quercus pedunculiflora*), stejarul pufos (*Quercus pubescens*), frasinul (*Fraxinus angustifolia*), teiul alb (*Tilia tomentosa*), plopul alb (*Populus alba*), salcâmul (*Robinia pseudacacia*). Printre speciile de arbuști întâlnim lemnul câinesc (*Ligustrum vulgare*) și măceșul (*Rosa canina*). Vegetația de luncă este reprezentată de: răchitar (*Lytrum salicaria*), stânjenelul de apă (*Iris pseudacorus*), papură (*Typha angustifolia* și *Typhia latifolia*).

În zonă au fost identificate și unele specii rare, dintre care: laleaua pestriță (*Fritillaria montana*) monument al naturii, laleaua galbenă (*Tulipa bieberosteiniana*), și stânjenelul de apă (*Iris pseudacorus*).

Fauna zonei este reprezentată de barza albă (*Ciconia alba*) și corb (*Corvus corax*), precum și de egrete (*Egreta alba* și *Egreta garzetta*) și lebede, în zonele de luncă.

2.4. CIRCULAȚIA

Municipiul Caracal se află în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de municipiul Slatina, municipiu reședință de județ, la 40 km de orașul Corabia și la 37 km de orașul Balș.

Față de Municipiul Craiova, municipiul Caracal este situat la 54 km, spre est.

Terenul este accesibil din Bd. Antonius Caracalla, arteră majoră a municipiului, prin str. Părâului (care asigură atât acces carosabil cât și pietonal direct, fiind adiacentă terenului pe limita de E).

În zona studiată, conform planului de amplasament și delimitare, circulația rutieră se face adiacent terenului care face obiectul prezentei documentații, pe o arteră care îl delimitează (Str. Părâului).

Parcarea/gararea necesară funcțiunii propuse se va rezolva suprateran, în interiorul parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul studiat, având o suprafață de 398,00 m^2 este situat în intravilan, adiacent str. Părâului care asigură acces la una din arterele principale de circulație ale municipiului Caracal.

Folosința actuală și viitoare a terenului este de curți construcții.

Conform PUG amplasamentul se află în subzona Li 2 – subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu regim de construire continuu sau discontinuu, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Gradul de ocupare al zonei cu construcții

În prezent terenul este liber de construcții.

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,0

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Municipiul Caracal deține rețele de alimentare cu apă, de canalizare, de alimentare cu energie electrică, de telecomunicații și de alimentare cu gaze naturale.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal (2014), elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 03/30.01.20, s-a propus extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

La finalizarea extinderii, acestea vor putea furniza branșamentele necesare funcțiunii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul nu se află într-o zonă cu risc de inundații sau de alunecări.

În ceea ce privește intensitatea seismică echivalentă, având impact asupra proiectării construcțiilor, municipiul este încadrat într-o zonă cu gradul VIII (exprimat în grade MSK).

Amplasamentul nu se află într-o zonă protejată naturală sau construită sau într-o zonă de protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația menține funcțiunea, regimul de înălțime, indicii de ocupare și utilizare a terenului și condițiile stabilite prin PUG 2014, care a fost supus dezbaterii publice, conform prevederilor legale în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul pe care se afla amplasamentul este relativ plat, fiind favorabil construcțiilor.

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural de natură să condiționeze soluția.

Din punct de vedere *geomorfologic*, amplasamentul viitorului obiectiv se situează pe terasa Caracal in apropiere de limita cu Câmpul Leu-Rotunda, subunitate geomorfologica cu relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere *geologic* în zonă apar depozite ce aparțin pleistocenului superior.

Din punct de vedere *litologic* succesiunea generală a depozitelor întâlnită în lucrările de prospecțiune geotehnică executate este specifică zonei de terasă și a fost descrisă în acest

capitol.

Stratul de fundare este compus din praf argilos, cafeniu-roşcat, plastic vârtos.

În urma identificării şi caracterizării pământurilor din zona activă a viitoarelor fundaţii şi a observaţiilor preliminare din teren, acestea au fost încadrate conform NP 074/2013 la terenuri bune de fundare, aşadar riscul geotehnic al execuţiei lucrărilor de construire propuse este de nivel redus.

În baza analizei elementelor cadrului natural se formulează următoarele recomandări:

- Amenajarea terenului se va face astfel încât să permită evacuarea rapidă a apelor provenite din precipitaţii.
- Se va exclude ca strat de fundare stratul de sol vegetal. Adâncimea de fundare este începând cu D_f= 1,00 m.
- Presiunea convenţională recomandată conform STAS 3300/2-85 anexa B, tabelul 16, pentru adâncimi de fundare D_f = 2,00 m (faţă de terenul natural) şi lăţimi ale fundaţiilor B = 1,00 m, este P_{conv} = 270 kPa
- În jurul construcţiei se vor prevedea trotuare etanşe, pentru evitarea infiltrării apelor pluviale la fundaţii.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul care face obiectul documentaţiei, având folosinţa de „Curţi construcţii (Cc)" şi teren arabil şi indicii urbanistici stabiliţi prin PUG 2014, conform Certificat de urbanism nr. 231/06.10.2014, după cum urmează:

Li 2 - Subzona locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidenţiale.

POT maxim = 30,00%

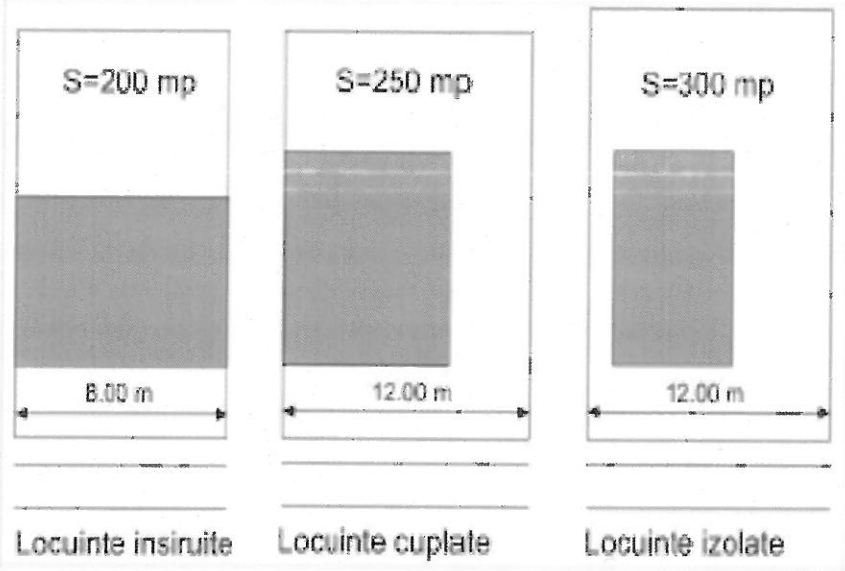
CUT maxim = 0,90

În raport cu necesităţile şi posibilităţile de construire oferite de amplasament, aceşti indici se vor menţine.

În cele ce urmează se vor prezenta prevederile RLU aferent PUG 2014 referitoare la condiţiile minime de construibilitate pentru inserţiile în parcelări existente:

CONDIŢII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVAŢII
front minim	*înşiruit*	*8 metri*	*POT maxim în zone exclusiv rezidenţiale cu P - P+2 niveluri = 30%(Li2)- 35%(Li1)*
	cuplat	*10 metri*	
	izolat	*12 metri*	
suprafaţa minimă	*înşiruit*	*150 mp*	
	cuplat	*200 mp*	
	izolat	*250 mp*	
raport între lăţimea şi adâncimea parcelei	*cel puţin egal*		
	maxim 1/5		

Zona edificabilă, în corelare cu dimensiunile minime ale terenurilor cosntruibile este, potrivit PUG 2014, definită după cum urmează:



Prin prezenta documentație se propune redefinirea zonei edificabile pentru amplasamentul studiat, în baza analizei situației existente, care a relevat caracteristici diferite ale parcelelor existente și un mod de construire specific, distinct de cel instituit prin PUG.

Pe această constatare se formulează propunerea de menținere a acestui mod de construire specific existent, deși parcela nu întrunește condițiile stabilite prin PUG privind lățimea minimă a terenului pentru o construcție individuală izolată (sau cuplată), dar respectă toate celelalte condiții (funcțiune, regim de înălțime, suprafață minimă a parcelei, indici maximi de ocupare și utilizare a terenului).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare.

În urma analizelor întreprinse în vederea realizării construcțiilor propuse se poate afirma că zona este construibilă și nu ridică probleme geo-tehnice deosebite.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În concordanță cu prevederile PUG Municipiul Caracal în vigoare, elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014, se propune modernizarea str. Părăului, care asigură accesul carosabil și pietonal la amplasamentul studiat, conform profilului stradal corespunzător din planșa Reglementări.

Prezenta documentație preia profilul stradal reglementat prin PUG.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea propusă prin prezentul PUZ va fi conform PUG 2014, subzona Li 2 – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.

Regimul maxim de înălțime va fi P+2E, regim menținut din PUG 2014.

Indicii maximi propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

POTmax = 30 %; CUTmax = 0,9,

indicii maximi stabiliți prin PUG 2014.

Aliniamentul și regimul de aliniere a construcțiilor va respecta profilurile stabilite prin PUG (menținute).

Împrejmuirea terenului se va realiza conform secțiunilor propuse prin PUG 2014, preluată în prezentul PUZ.

În interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare și se vor rezerva spații pentru a fi plantate și amenajate conform PUG și RGU.

Amplasamentul care a generat PUZ are o suprafață de 398,00 mp.

Bilanțul teritorial este prezentat în continuare:

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONIFICARE		EXISTENT SUPRAFAȚA		PROPUS SUPRAFAȚA	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
L	Zona de locuire – subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime redus	18,512	84,92	18,512	84,92
SP	Zona de spații verzi și amenajate (parcuri, scuaruri, grădini publice, plantații de aliniament, plantații de protecție)	0,00	0.00	0,904	4,14
C	Zona căi de comunicație rutieră	3,288	15,08	2,388	10,92
TOTAL INTRAVILAN		**21,800**	**100,00**	**21,800**	**100,00**

Având în vedere scopul explicit de promovare a unei investiții, în planșa Reglementări apar în mod informativ și explicit date de suprafață fără a avea caracter de impunere.

Bilanț amplasamentul studiat în p.u.z. Are o suprafata de 398,00 mp.

Suprafata construita 80,00 m^2 reprezentând 20,00%.

Suprafața circulațiilor carosabile și pietonale 60,00 m^2, reprezentând 15.0%.

Suprafata spatiilor plantate amenajate va fi de 258.00 m^2 reprezentând 65,00%.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent în zona terenului studiat există rețea de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Municipiul Caracal deține în prezent rețele de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal (2014), elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 03/30.01.20, s-a propus extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

La finalizarea extinderii, acestea vor putea furniza branșamentele necesare funcțiunii.

*

Până la finalizarea realizării tuturor rețelelor tehnico-edilitare, echiparea cu utilități a obiectivului propus va fi asigurată după cum urmează:

- Alimentarea cu energie electrică – construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.
- Evacuarea apele menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă.
- Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale termice alimentate cu combustibil lichid sau solid.

La finalizarea realizării rețelelor tehnico-edilitare, construcțiile existente se vor racorda la acestea.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările care urmează a se executa constau în realizarea unei locuințe individuale izolate pe parcelă și a amenajărilor exterioare aferente.

Investiția propusă nu produce surse de poluare, fiind în conformitate cu specificul zonei reglementate prin PUG.

Aceste lucrări nu au impact asupra suprafețelor adiacente, nu presupun ocuparea temporară a acestora și nu sunt de mare amploare.

Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi negativ.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul este în proprietate privată și este partial afectat de obiective de utilitate publică și anume: modernizarea căii de acces (carosabil și pietonal) – str. Pârâului, propusă prin PUG 2014 (conform profilului propus).

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică propusă urmărește armonizarea cu prevederile PUG în vigoare, documentație elaborată de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014.

În conformitate cu prevederile P.U.G s-au stabilit – cu titlu de recomandare – următoarele reguli de construire:

- „Noile construcții trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei și să se armonizeze cu construcțiile înconjurătoare;
- Se interzice construirea în stiluri și imitații stilistice străine zonei, precum și utilizarea materialelor pentru construcții provizorii;
- La realizarea unor construcții noi se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei; se va recomanda utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente;
- Aspectul și detaliile pentru firme și mobilier stradal se vor stabili printr-un proiect care să privească zona în ansamblul ei."

La aceste recomandări se adaugă și unele prevederi care privesc procesul de autorizare a construcțiilor: respectarea retragerilor stabilite prin PUG potrivit profilului stradal corespunzător, respectarea retragerilor față de limitele laterale stabilite de Codul civil, respectarea condițiilor stabilite prin legislația specifică privind sănătatea populației

COORDONATOR,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

DENUMIRE PROIECT :	PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU „LOCUINȚĂ P+M" STR. PÂRÂULUI, NR. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT
BENEFICIAR:	MĂTUŞOIU MARIAN-DORU ŞI MĂTUŞOIU MARIANA Intr. Muzeului, Nr.7, Bl. 8, Sc. 1, Et. 1, Ap. 13, Mun. Caracal, Jud. Olt
FAZA :	PLAN URBANISTIC ZONAL ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**
PROIECTANT :	SC EXPERT DESIGN BAM SRL CRAIOVA-DOLJ
NUMĂR PROIECT :	101/2016
DATA ELABORĂRII:	Aprilie 2016

COLECTIV DE ELABORARE

CORDONATOR
ŞEF DE PROIECT: DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

PROIECTANT: **S.C. EXPERT DESIGN BAM S.R.L.**

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. SORINA DUMITRESCU

ING. OVIDIU GH. VANGHELIE

REDACTARE COMPUTERIZATĂ: ARH. NEDIPL. MIHAI MOGA

ING. RĂZVAN CIUCĂ

BORDEROU

PIESE SCRISE

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. ÎNCADRARE ÎN ZONA – INCADRARE IN P.U.G.
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. REGIM JURIDIC - CIRCULAȚIA TERENURILOR
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
6. ECHIPAREA CU UTILITĂȚI

ÎNTOCMIT,

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Potrivit prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor, materiale şi culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.

După aprobare Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent sunt opozabile în justiţie.

1. PRESCRIPŢII ŞI RECOMANDĂRI GENERALE

Activitatea de construire în zona studiată este reglementată prin prezenta documentaţie, după cum urmează:

- Terenul care face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul municipiului Caracal, în subzona Li 2 – Subzona locuinţe individuale şi colective mici cu maximum P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidenţiale, subzona constituită de locuinţe individuale şi colective mici, cu regim de înălţime P÷P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidenţiale conform PUG elaborat şi aprobat în anul 2014 şi Certificatului de urbanism nr. 231/06.10.2015..
- Pentru funcţiunea care se stabileşte prin prezenta documentaţie se va asigura un număr de 1 locuri de parcare în incinta proprietăţi.
- În baza prezentei documentaţii se pot autoriza lucrări de construire, renovare şi modernizare, cu respectarea prescripţiilor formulate şi încadrarea în indicii urbanistici maximi stabiliţi (POT, CUT).
- Zonarea funcţională propusă: L – locuinţe individuale şi colective mici cu maximum P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidenţiale, constituită din locuinţe individuale şi colective mici, cu regim de înălţime P÷P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidenţiale (conform PUG elaborat şi aprobat în anul 2014 şi Certificatului de urbanism nr. 231/06.10.2015).

Toate categoriile de lucrări ce se vor executa urmează să se supună procedurilor P.U.Z. şi regulamentului aferent P.U.Z., precum şi condiţiilor stabilite prin avizele prevăzute de legislaţia în vigoare.

2. ASPECTE COMPOZITIONALE ŞI FUNCŢIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL – URBANISTICĂ A ZONEI

Funcțiunea zonei: L – locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, constituită din locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P÷P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale. Se propune: „LOCUINȚĂ P+M" str. Părâului nr. 32, municipiul Caracal, județul Olt.

Activitățile permise sunt – **locuire.**

Activități interzise – orice activități generatoare de poluare, inclusiv fonică, activități productive și de depozitare de tip industrial.

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul planului urbanistic zonal;
- Amenajarea funcțional-arhitecturală, a spațiilor verzi și a circulațiilor auto și pietonale
- Pentru toate intervențiile din zona studiată, se va ține seama de păstrarea caracterului functional, păstrarea, conservarea vegetatiei existente precum și realizarea de plantări pe zona studiată cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism;
- Realizarea constructiilor și amenajărilor cuprinse în prezenta documentatie se va face numai pe baza unor documentații tehnice autorizate, cu respectarea certificatelor de urbanism și a autorizatiilor de construire eliberate potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructii cu modificările și completările ulterioare, republicată și cu respectarea condițiilor din avizele de specialitate stabilite prin certificatele de urbanism.

3. RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Lucrările privind circulatia se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal și în concluziile studiului de circulație al localității, atât ca alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere și categoria tehnică a străzilor, conform prevederilor O.G. nr. 43/1997 și Legii nr. 82/1998 privind regimul drumurilor.

Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi STAS nr. 10144/1-8 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea construcțiilor față de artera de circulație trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterei de acces și regimul de aliniere propus.

4. REGIMUL DE ALINIERE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

La realizarea noilor construcții și amenajări se vor respecta următoarele reglementări:

- Retragerile față de axele circulațiilor publice adiacente vor respecta profilurile reprezentate în Planșa Reglementări;
- Toate construcțiile, circulațiile, locurile de parcare, spațiile verzi și plantate vor fi proiectate și executate în conformitate cu standardele și normativele în vigoare;
- Orice interventie în zonă se va autoriza doar în condițiile stabilite prin avizele impuse prin certificatele de urbanism.

Detaliile privind condițiile specifice de care trebuie să se țină seama la amplasarea și conformarea constructiilor, amenajărilor și circulațiilor se vor stabili prin poiecte tehnice ce se vor autoriza în condițiile impuse prin avize.

5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Regimul maxim de înălțime care se stabileşte în cadrul prezentului Regulament pentru funcțiunea propusă este P+2E.

6. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Față de situația existentă, indicii maximi de ocupare, respectiv utilizare a terenului stabiliți prin prezenta documentatie, în concordantă cu indicii maximi stabiliți prin Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal în vigoare, vor fi :

POT existent = 0,00%	POT maxim = 30%
CUT existent = 0,.00	CUT maxim = 0,9

Amplasamentul studiat în P.U.Z. are o suprafata de 398,00 mp.

Suprafata construita totală va fi de 80,00 m^2 reprezentând 20,00% din suprafața totală a terenului.

Suprafata circulatiilor carosabile şi pietonale va fi de 60,00 m^2, reprezentând 15.0% din suprafața totală a terenului.

Suprafata spatiilor plantate amenajate va fi de 258.00 m^2 reprezentând 65,00% din suprafața totală a terenului.

Construcțiile propuse se vor încadra în indicii stabiliți.

Se va planta minimum 1 arbore la fiecare 100 m^2 de teren.

Se va asigura minimum 1 loc de parcare/garare în incinta proprietății.

7. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚII

Se recomandă utilizarea materialelor de construcție naturale, durabile şi rezistente: lemn, piatră, metal.

Se pot realiza amenajări peisagistice ornamentale din piatră brută, în baza studiilor şi proiectelor aprobate/autorizate.

Materialele de constructie vor fi precizate prin proiectul tehnic, în concordanță cu necesitățile specifice funcțiunii propuse.

În cazul utilizării materialului lemnos, acesta va fi tratat obligatoriu antifungic şi ignifugat.

Finisajele rămân la latitudinea proiectantului, dar se recomandă a fi de calitate, în concordanță cu statutul şi poziția amplasamentului în cadrul municipiului.

Împrejmuirile la stradă vor avea soclu opac de maximum 60 cm înăltime şi vor fi (semi)transparente, până la înăltime de 1,50 m. După caz, împrejmuirea la stradă poate fi dublată de gard viu. Împrejmuirile perimetrale vor fi opace şi nu vor depăşi înălțimea maximă de 2,00 m. Se vor realiza cu respectarea prevederilor Codului civil.

În incinta se vor realiza şi întreține plantații decorative specifice fiecărui sezon.

Proiectul tehnic va urmări asigurarea unui iluminat corect şi eficient, care să pună în valoare fondul de vegetație.

Se recomandă a se asigura toate facilitățile de acces şi deplasare pentru persoanele cu dizabilități.

8. ECHIPAREA CU UTILITĂȚI

În zona terenului studiat există rețea de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Municipiul Caracal deține în prezent rețele de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal (2014), elaborat de S.C. MINA-M-COM SRL, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 03/30.01.20, s-a propus extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

La finalizarea extinderii, acestea vor putea furniza branșamentele necesare funcțiunii.

Până la finalizarea realizării tuturor rețelelor tehnico-edilitare, echiparea cu utilități a obiectivului propus va fi asigurată după cum urmează:

- Alimentarea cu energie electrică – construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Alimentarea cu apă se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.
- Evacuarea apele menajere se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă.
- Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale termice alimentate cu combustibil lichid sau solid.

La finalizarea realizării rețelelor tehnico-edilitare, construcțiile existente se vor racorda la acestea.

CONCLUZII:

Având în vedere faptul că, potrivit RLU aferent PUG Caracal aprobat, derogări sunt admise numai în următoarele situații:

1. *Obiective cu destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;*
2. ***Dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;***
3. ***Vecinatatea imediata cu functiuni si alte caracteristici similare;***
4. *Condiții dificile de fundare;*
5. *Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare,*

prezentul PUZ propune lățimea lotului de 9,20 m pentru construirea unei locuințe în regim izolat pe considerentele menționate mai sus la punctele 2 și 3.

În acest scop, la **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor** se va ține cont de următoarele:

1. Conform RLU aferent PUG al municipiului Caracal *(2.3.3.2.2. Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale)*, pentru amplasamentul studiat se vor aplica condițiile de **Cod civil**:

- **Distanța minimă admisibilă în baza prezentului regulament între o construcție și limita de proprietate laterală și posterioară este de 1,0 m**, măsurați la roșu,

perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciară și partea cea mai apropiată a zidului.

- Față de planul fațadei laterale se admit rezalitări de maximum 0,16 cm.
- Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestrele fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent.
- **În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere, precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor, distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,0 m (limita sud).**

2. Conform RLU aferent PUG Caracal *distanța minimă de 3,0 m este determinată de necesitatea realizării accesului carosabil în interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului (locurilor) de parcare în interiorul parcelei pentru o locuință*. În acest caz, locurile de parcare fiind posibil a se amplasa în zona dintre construcție și aliniament, distanța nu mai este obligatorie și necesară. Intrevine regula **amplasării tradiționale** în parcelar existent la 01.01.1990, cu parcele înguste (art. 2.3.3.2.3. din RLU)

3. Se respectă *Condițiile de însorire: (2.3.3.2.2. Alte precizări privind criteriile de stabilire a retragerilor laterale.*

În cazul locuințelor, la stabilirea retragerilor funcționează și **condiția de însorire**. Este obligatoriu să se asigure pentru fiecare unitate locativă minimum o cameră de locuit (recomandat pentru toate camerele de locuit) cu însorire directă de mai mult de 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Condiția de însorire este satisfacută de respectarea între clădiri (limitele edificabilului clădirilor) a unei distanțe egale cu înălțimea la streașină/cornișă.

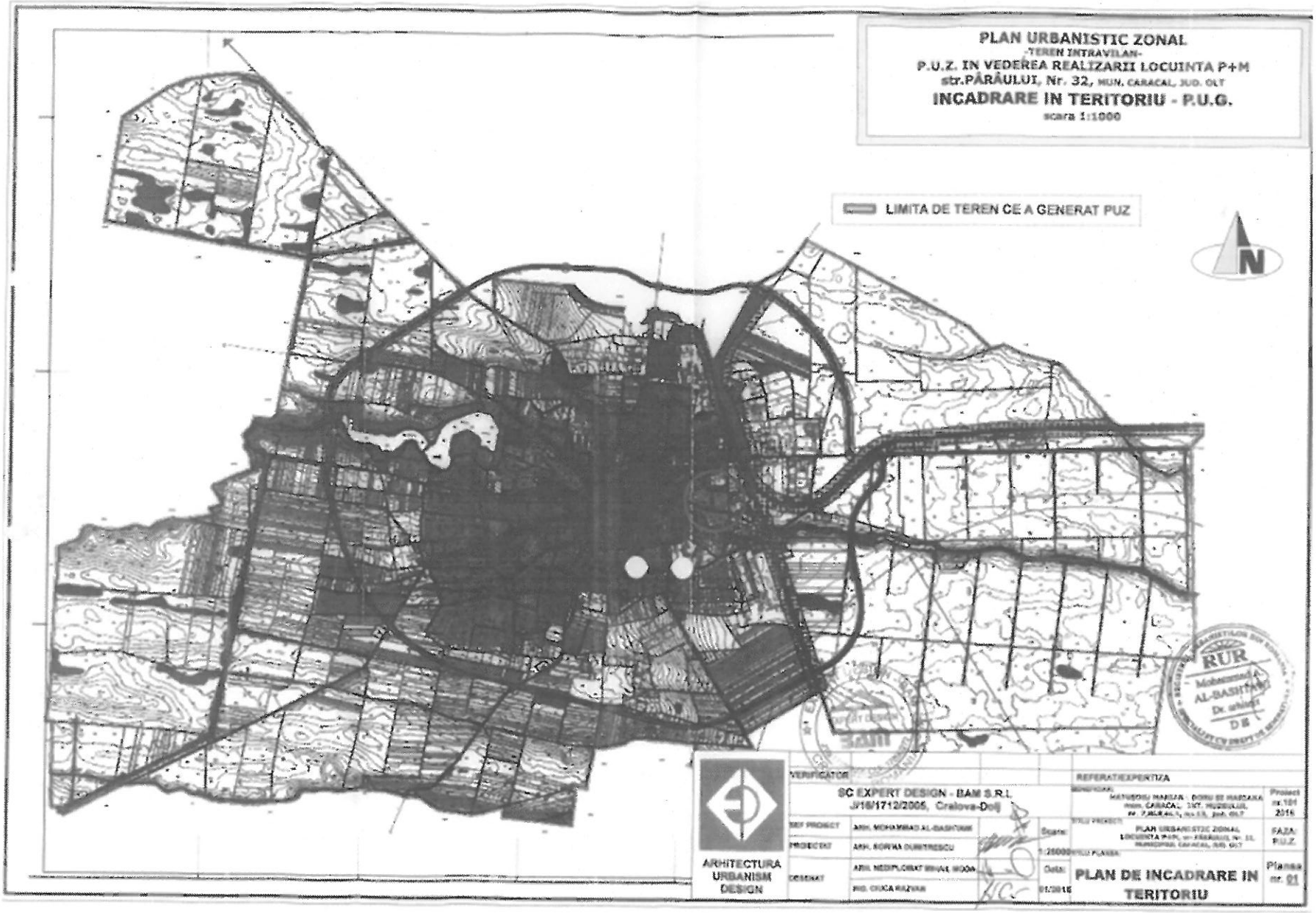
Prin grija beneficiarului se vor obține toate avizele legale.

Autorizarea oricărei lucrări de construire va respecta prevederile prezentei documentații și condițiile impuse prin avizele de specialitate solicitate prin certficatele de urbanism.

ÎNTOCMIT,

COORDONATOR PROIECT

DR. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI


PLAN URBANISTIC ZONAL
-TEREN INTRAVILAN-
P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII LOCUINTA P+M
str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUN. CARACAL, JUD. OLT
INCADRARE IN TERITORIU - P.U.G.
scara 1:1000
LIMITA DE TEREN CE A GENERAT PUZ
N
RUR
Mohammad A. AL-BASHTAWI
Dr. arhitect
DE
ARHITECTURA URBANISM DESIGN
VERIFICATOR
SC EXPERT DESIGN - BAM S.R.L.
J/16/1712/2005, Cralova-Dolj
REFERAT/EXPERTIZA
SEF PROIECT
ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI
PROIECTAT
ARH. SORINA DUMITRESCU
DESENAT
ARH. NEDIPLOMAT MIHAIL MOON
ING. CIUCA RAZVAN
Scara:
1:25000
Data:
01/2016
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
Project nr.101 2016
FAZA: P.U.Z.
Planse nr. 01

PLAN URBANISTIC ZONAL

-TEREN INTRAVILAN-

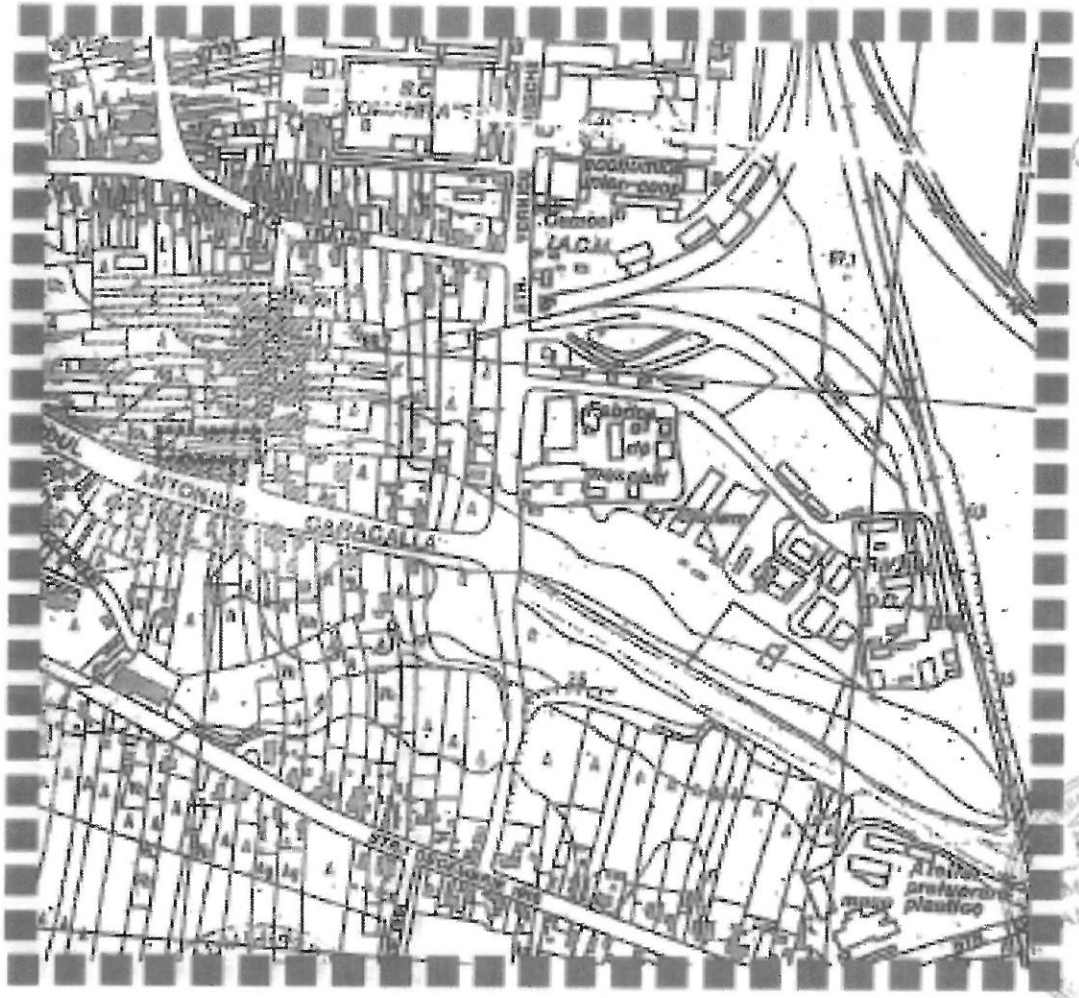
P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII LOCUINTA P+M

str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUN. CARACAL, JUD. OLT

ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA

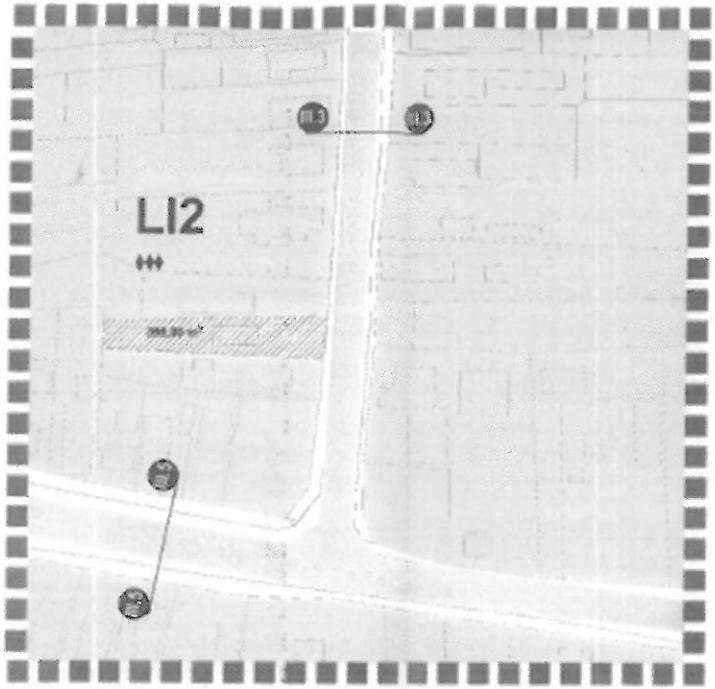
scara 1:5000

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ



ARHITECTURA URBANISM DESIGN	VERIFICATOR			REFERATEXPERTIZA
	SC EXPERT DESIGN - BAM S.R.L. J/16/1712/2005, Craiova-Dolj			BENEFICIAR: PATUSOIU MARIAN - DORU SI MARIANA Mun. CARACAL, INT. HUZEULUI, nr. 7, Bl.B, sc.1, ap.13, jud. OLT — Proiect nr.101 2016
	SEF PROIECT	ARH. MOHAMMAD AL-RASHYANI	Scara:	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+M, str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT — FAZA: P.U.Z.
	PROIECTAT	ARH. SORINA DUMITRESCU	1:5000	
	DESENAT	ARH. NEDIPLOMAT MIHAIL BOGA	Data:	TITLU PLANSA: INCADRARE IN ZONA — Planse nr. 02
		ING. CIUCA RAZVAN	01/2016	

PLAN URBANISTIC ZONAL
-TEREN INTRAVILAN-
P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII LOCUINTA P+M
str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUN. CARACAL, JUD. OLT
ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA
scara 1:1000



LEGENDA

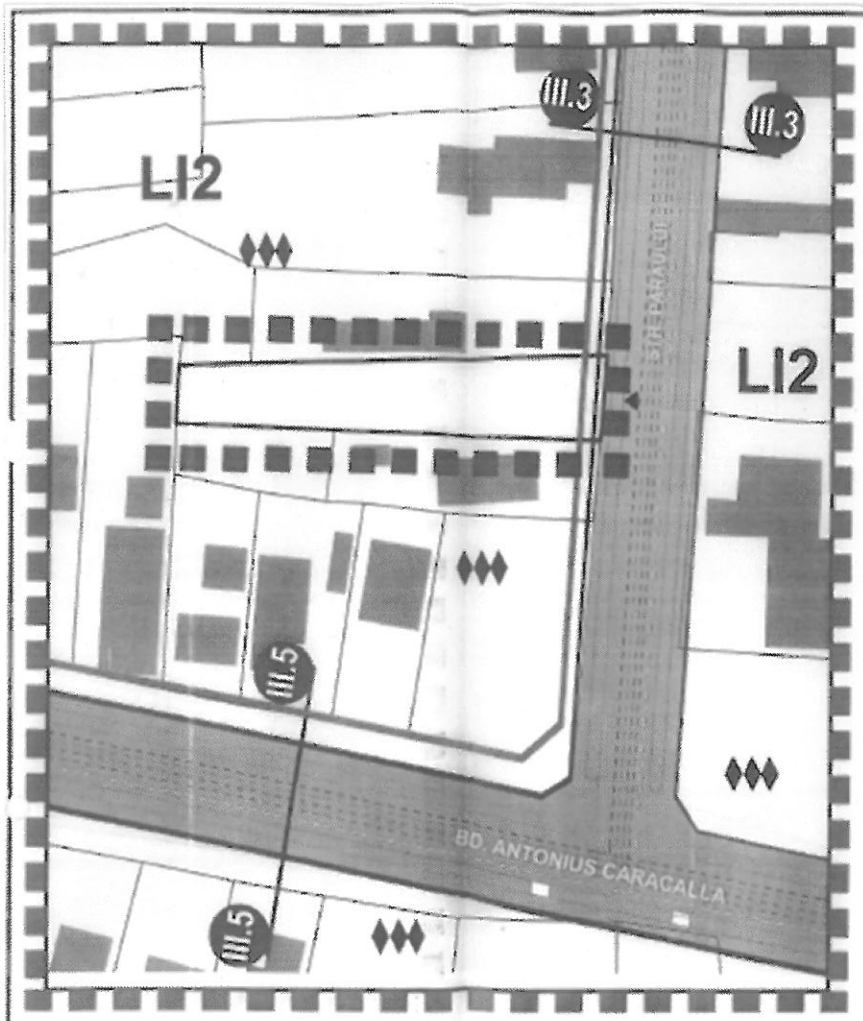
- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENT PROPUS PRIN PUG
- ALINIERE CONSTRUCTII PROPUSA PRIN PUZ
- ZONA CONSTRUIBILA PROPUSA
- REGIM DE INALTIME CONFORM PUG
- REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS PRIN PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- Li2 ZONA LOCUINȚE SUBZONA Li2
- Li2 • Li2 SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIMUM P+2 NIVELURI
- CONSTRUCTII PROPUSE(P+M)
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ACCESE
- TERENUL INTRAVILAN AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE AFLA IN PROPRIETATEA MATUȘOIU MARIANA DORU SI MARIANA SUPRAFATA TOTALA DE 398.00 mp

N

EXPERT DESIGN - BAM
EXPERT DESIGN BAM
CRAIOVA - ROMÂNIA

RUR
Mohammad AL-BASHTAWI
Dr. arhitect
DE

ARHITECTURA URBANISM DESIGN	VERIFICATOR	SC EXPERT DESIGN - BAM S.R.L. J/16/1712/2005, Craiova-Dolj		REFERAT/EXPERTIZA
	SEF PROIECT	ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI	Scara: 1:1000	BENEFICIAR: MATUȘOIU MARIAN / DORU SI MARIANA MUN. CARACAL, SPT. PÂRÂULUI, nr. 7, Bl. A, sc. 1, ap. 15, jud. OLT — Proiect nr. 101 2016
	PROIECTAT	ARH. SORINA DUMITRESCU		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+M, str. PÂRÂULUI, nr. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT — FAZA: P.U.Z.
	DESENAT	ARH. NEDIPLOMAT MIHAIL MOGA / ING. CIUCA RAZVAN	Data: 01/2016	TITLU PLANSA: ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUATIA EXISTENTA — Plansa nr. 03



PLAN URBANISTIC ZONAL

-TEREN INTRAVILAN-

P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII LOCUINTA P+M
str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUN. CARACAL, JUD. OLT

REGLEMENTARI URBANISTICE
ZONIFICARE FUNCTIONALA
scara 1:500

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENT PROPUS PRIN PUG
- ALINIERE CONSTRUCTII PROPUSA PRIN PUZ
- ZONA CONSTRUIBILA
- REGIM DE INALTIME CONFORM PUG
- REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS PRIN PUZ

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA DE STATULUI SAU A UNITATILOR TERITORIAL-ADMINISTRATIVE SI CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC

TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA DE STATULUI SAU A UNITATILOR TERITORIAL-ADMINISTRATIVE SI CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT

TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA PRIVATA SI CARE APARTIN PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

- CIRCULATIA TERENURILOR

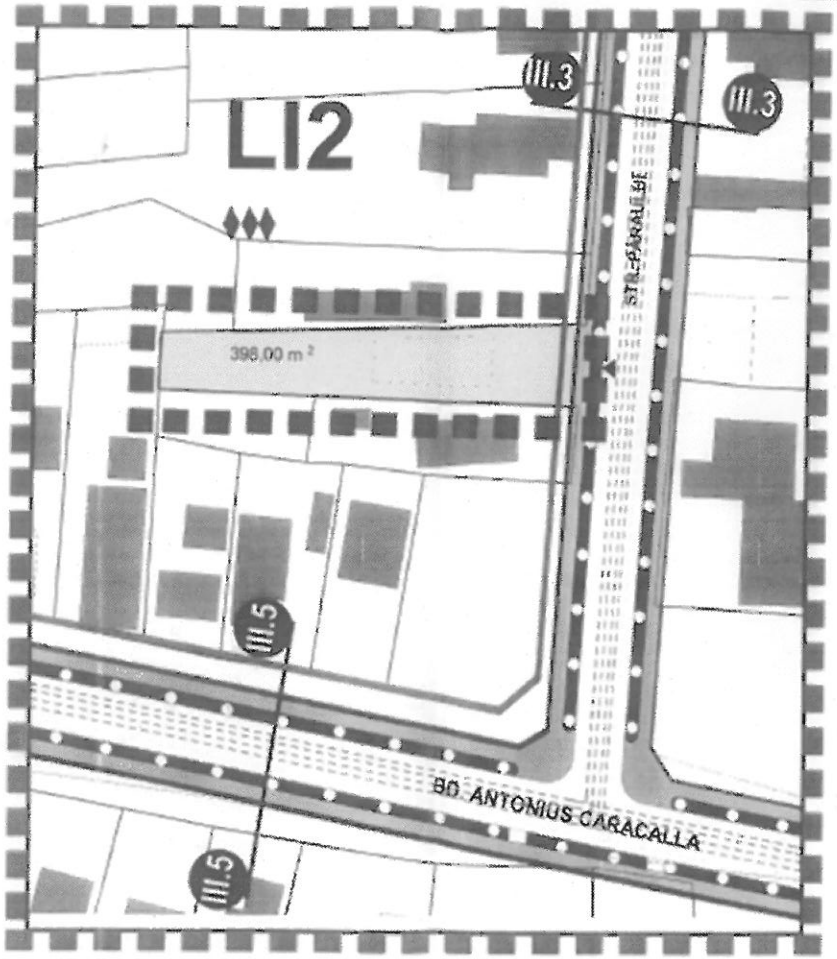
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU REALIZAREA PROFILULUI STRADAL PROPUS

- TERENUL INTRAVILAN AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE AFLA IN PROPRIETATEA MATUŞOIU MARIANA DORU SI MARIANA SUPRAFATA TOTALA DE 398.00 mp

- **PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI(P.O.T.) = 30%**
- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI(C.U.T.) = 0.9**

ARHITECTURA URBANISM DESIGN

VERIFICATOR		REFERAT/EXPERTIZA	
SC EXPERT DESIGN - BAM S.R.L.		BENEFICIAR: MATUSOIU MARIAN - DORU SI MARIANA	Proiect nr.101 2016
SEF PROIECT: ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI	Scara:	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+M, str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT	FAZA: PUZ
PROIECTAT: ARH. SORINA DUMITRESCU	1:1000	TITLU PLANSA:	
DESENAT: ARH. NEDIPLORAT MIHAIL ROMA	Data:	REGIM JURIDIC CIRCULATIA TERENURILOR	Plansa nr. 04
ING. CIUCA RAZVAN	04/2016		



PLAN URBANISTIC ZONAL

-TEREN INTRAVILAN-

P.U.Z. IN VEDEREA REALIZARII LOCUINTA P+M

str.PÂRÂULUI, Nr. 32, MUN. CARACAL, JUD. OLT

ECHIPAREA CU UTILITATI

scara 1:500

LEGENDA

• LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- ALINIAMENT PROPUS PRIN PUG
- ALINIERE CONSTRUCTII PROPUSA PRIN PUZ
- ZONA CONSTRUIBLA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- REGIM DE INALTIME CONFORM PUG
- REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUS PRIN PUZ

• DRUMURI, STRAZI, SPATII VERZI

- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- SPATII VERZI
- ACCESE

• TERENUL INTRAVILAN AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SE AFLA IN PROPRIETATEA MATUŞOIU MARIANA DORU SI MARIANA SUPRAFATA TOTALA DE 398.00 mp

• PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI(P.O.T.) = 30%
• COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI(C.U.T.) = 0.9

RETELE EXISTENTE SI PROPUSE

EXISTENT	PROPUS	
		ALIMENTARE CU APA -CANALIZARE
		RETEA ALIMENTARE CU APA
		RETEA DE EVACUARE APE UZATE
		ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
		RETEA DE CABLU ELECTRIC
		TELEFONIE
		RETEA DE CABLU TELEFONIE
		GAZE NATURALE - PRESIUNE REDUSA
		CONDUCTA DE GAZE - PRESIUNE REDUSA

EXPERT DESIGN - BAM

RUR Mohammad A. AL-BASHTAWI Director DB

ARHITECTURA URBANISM DESIGN	VERIFICATOR	SC EXPERT DESIGN - BAM S.R.L. J/16/1712/2005, Craiova-Dolj		REFERAT/EXPERTIZA
	SEF PROIECT	ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI	Scara: 1:500	BENEFICIAR: MATUŞOIU MARIANA - DORU SI MARIANA mun. CARACAL, INT. MUZEULUI, nr. 7,Bl.8,sc.1, ap.12, jud. OLT — Proiect nr.101 2016
	PROIECTAT	ARH. SORINA DUMITRESCU		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINTA P+M, str.PÂRÂULUI, nr. 32, MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT — FAZA: P.U.Z.
	DESENAT	ARH. MEDIPLONAT MIHAIL MOGA / ING. OLICA RAZVAN	Data: 01/2016	TITLU PLANSA: ECHIPAREA CU UTILITATI — Plansa nr. 06

Notă: Planşa 05 este avizată cu modificări privind suprafeţele construite/desfăşurate/utile aşa cum sunt menţionate în RLU, respectiv 80 mp suprafaţă construită, precum si 9,20 frontul stradal.