

***PLAN
URBANISTIC
DE
DETALIU

(P.U.D.)***

in vederea realizarii investitiei

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

***MEMORIU
TEHNIC***

Mai 2019

SUPLEX PROIECT

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

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”****PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

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

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

SUPLEX PROIECT

Str. Carpați nr. 4, Municipiul Caracal, Județul Olt

**“CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E”****PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Județul Olt

Pr.nr.: 03/2019

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic

PIESE DESENATE

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

MEMORIU TEHNIC

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTITII

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:

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

Municipiul Caracal, Strada Primaverii nr. 14, judetul Olt

Beneficiar:

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

Elaboratorul documentației de avizare a lucrărilor de intervenție:

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

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU

Data elaborării:

Mai 2019

1.2. Metodologia ce a stat la baza documentatiei

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

1.3. Obiectul lucrării

Conform Certificatului de Urbanism nr. 445 din 16.11.2018 se solicita elaborarea unui P.U.D. pentru „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E SI LOCUINTE SEMICOLECTIVE MICI P+1E” pe Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, judetul Olt, beneficiar S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

SUPLEX PROIECT

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

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

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

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

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

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

2 – INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

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

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

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

La baza proiectarii constructiilor ce urmeaza a se executa in zona studiata, vor sta ridicarea topografica si concluziile studiului geotehnic intocmite pentru aceasta zona.

3 – SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Caracal, Strada Primaverii nr. 14, în suprafață de 13165,00 mp si este proprietatea d-lui Oaca Nicusor Daniel, înscrisă în CF nr. 55078, cu drept de superficie pe intreaga durata a Ansamblului rezidential Primaverii 14 catre S.C. ODEN PREMIUM PROPERTIES S.R.L.

3.2. Incadrarea in zona, vecinatati

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

Terenul studiat prin PUD este delimitat la nord de strada Primaverii, la est de teren proprietate privata, la sud de strada strada Trandafirilor, la vest de teren proprietate privata, conform plansei „Pl. D - 1. Situatia existenta”

3.3. Accesibilitate la cai de comunicatii

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

3.4. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul studiat are suprafata de 13165,00 mp.

Pe teren exista o constructie de locuinte P+1E cu suprafata de 340,54 mp.

3.5. Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic

Zona in care este amplasat terenul studiat este o zona rezidentiala, cu regim de înălțime P+2E, cu aspect arhitectural urban, echilibrat cu functiuni de locuire.

3.6. Destinatia cladirilor

Terenul pe care urmeaza a se edifica ansamblul de locuinte se afla in zona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2E, in ansambluri preponderent rezidentiale

3.7. Concluziile studiilor geotehnice

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

3.8. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

3.9. Echipare edilitara

Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele existente in zona.

4 – REGLEMENTARI URBANISTICE

Obiectivele noi solicitate prin tema program

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

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

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

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

Se vor respecta reglementarile specifice pentru subzona „Li2 - Subzona destinata locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale” conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent.

4.1. Accese auto și pietonale, parcaje

Accesul auto si pietonal se face din strada Primaverii.

Conform P.U.G. Caracal si R.L.U. aferent, strada Primaverii este propusa a fi modernizata si va fi, dupa modernizare, de categoria III1 (latime 9,00 m: 2 benzi de circulatie de 3,00 m fiecare si 2 trotuare de 1,5 m).

In cazul drumurilor publice (desemnate ca atare in documentatiile de urbanism aprobate) terenurile necesare largirii acestora vor trece in domeniul public al municipiului, in conditiile legii, anterior echiparii edilitare si modernizarii strazilor.

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

Pentru constructii de locuinte semicolective si colective vor fi prevazute *locuri de parcare* pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp;
- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp.

La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.

Investitia propune un numar de trei imobile avand inaltimea de P+1 cu locuinte si unul cu regim de inaltime P+2 cu locuinte si comert la parter, insumand un numar de 28 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp ce se adauga la cele 4 din imobilul P+1 deja autorizat.

Amplasarea de garaje se poate face la parterul si subsolul blocurilor noi sau, in mod exceptional, in constructii independente multietajate, prevazuta din proiectul ansamblului de locuinte colective.

Prin documentație se propune realizarea unui număr de 68 parcaje ce vor deservi apartamentele nou create precum si.

4.2. Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

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 1/2 din inaltimea la streasina/cornisa.

Distanta minima admisibila in baza RLU al municipiului Caracal intre o constructie si limita de proprietate laterala este de 1,0 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 rezalitari de maxim 0,16 cm.

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

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

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

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

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

Construcțiile propuse va fi amplasate față de limitele laterale și posterioare ale parcelei astfel:

- **la 5,00 m față de limita laterală dreaptă;**
- **la 2,00 m față de limita laterală stângă;**
- **la 13,45 m față de limita posterioară.**

Conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent *amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă* se va face astfel:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre

construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

4.3. Conformarea arhitectural – volumetrică; Indicatori propusi

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

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

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

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

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

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

Indicatorii propusi prin prezenta documentatie:

- *POT = 15 %;*
- *CUT = 0,34 mp ADC /mp teren*
- *Inaltime maxima = 10,00 metri (P+ 2);*
= 7,60 metri (P+ 1);

4.4. Modul de ocupare a terenului

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

Spatiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii conform P.U.G. Caracal și R.L.U. aferent

Terenul va fi ocupat de constructii cu inaltime de P+1E, P+2E, alei pietonale si carosabile, spatii verzi si spatii de joaca pentru copii.

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

Bilant teritorial

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

4.5. Designul spațiilor publice, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică

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

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

In incinta ansamblului se propune organizarea spatiului atat functional cat si ambiental. Se propune organizarea unei circulatii interioare fluente pietonale, carosabile si a parcării, organizarea mobilierului urban, a vegetației si a spatiilor de joaca pntru copii.

Amenajarile sunt prezentate in *Pl. A6.- Plan mobilare urbanistica.*

5 – CONCLUZII

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

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

SUPLEX PROIECT

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

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

Strada Primaverii nr. 14, Municipiul Caracal, Judetul Olt

Pr.nr.: 03/2019

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

Documentatia propusa se incadreaza in obiectivele strategice sustinute de autoritatile locale care urmaresc în principal satisfacerea nevoilor primare ale comunității locale, prin îmbunătățirea mediului construit, creșterea calității zonei urbane si ameliorarea calității vieții.

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

Specialist atestat RUR
Arh. Constantin PORUMBACU

