

MEMORIU DE PREZENTARE

VARIANTA 2. Cand proprietarii nu sunt de acord si nici CLC Caracal nu este de acord cu realizarea drumurilor si atunci se ridica interdictia de construire

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL-
Amplasare locuință parter și demisol parțial - oraș Caracal, str. Gheorghe Doja, nr.34B, jud. Olt**

Beneficiar : **DUMITRESCU FLAVIU TEODOR**

Proiectant : S.C. ETALON S.R.L.

Data : Noiembrie 2014

1.2 Obiectul P.U.Z. :

1.2.1. Solicitări ale temei –program

Prezentul studiu este întocmit pentru faza P.U.Z și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Miron Costin (est), Gheroghe Doja (sud-est), str. Decebal (sud), și str. Elena Doamna (vest). Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață totală de **28.4159,98mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Gheorghe Doja**.

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.

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

Tema-program a documentației este de a ridica interdicția de construire in zona studiată și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul cu caracter agricol, proprietatea domnului Dumitrescu Flaviu Teodor, în vederea:

Construirii locuință indiviuală, care implică:

- Racordarea construcțiilor 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 proiecte tehnice întocmite respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizati cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosinta actuala a terenului este teren agricol intravilan.

Planul urbanistic zonal conține date referitoare la regimul juridic și tehnic al parcelelor date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajărilor în zonă, servituți, protecția mediului.

A. Zona studiata in varianta in care proprietarii nu sunt de acord cu realizarea strazilor si nici CLC Caracal nu este de acord cu realizarea drumurilor

Prin PUZ a fost preluată recomandarea PUG-ului de a amenaja un traseu al drumurilor de acces în interiorul cvartalelor. Carosabilul propus de categoria IV.2 (lațime 8,0 m = 2 benzi circulație x 3,0m+2 trotuare x1,0 m) va asigura condițiile corespunzătoare de circulație specifice în cadrul parcelei și accesul transporturilor speciale de urgență chiar în condițiile unor parări temporare pe carosabil.

O singură porțiune din strada (partea de est a străzii, care are ieșire în strada Miron Costin va avea lațimea de 5 m (1 banda de circulație x 3,0m +2 trotuare x1,0 m), cu un singur sens de mers.

In condițiile în care proprietarii nu sunt de acord cu realizarea strazilor și nici CLC nu este de acord cu realizarea drumurilor atunci se ridică interdicția de construire în zona studiată. Astfel regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției P+D parțial și amenajările aferente pentru a decela condițiile în care devine constructibil lotul cu caracter agricol, proprietatea domnului **Dumitrescu Flaviu Teodor**, vor fi prezentate la subpunctul B

A.1. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată
Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, Subzona unde este amplasat terenul ce a generat **P.U.Z. - Amplasare locuință parter și demisol parțial–Dumitrescu Flaviu Teodor - municipiului Caracal** s-a propus dezvoltarea următoarelor elemente:
- Construirea de locuință individuală P+D parțial;

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.

Nu este cazul

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 vest 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 parcele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, cuprinse între străzile Craiovei în nord, Miron Costin în est, str. Cheorghe Doja și Decebal în Sud și strada Elena Doamna în partea de vest.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală și cu Parcul C-tin Poroineanu.

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

A.3.3. Elemente ale cadrului natural:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, 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 determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială ($<1,00$ m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, 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. Gheorghe Doja care stabilește limita sudică a zonei ce a generat PUZ-ul.

A.3.5. Ocuparea terenurilor:

La momentul inițierii PUZ zona este ocupată cu parcele având destinația de locuire. Parcele studiate se află în intravilanul localității într-o zonă ce prezintă interdicție de construire.

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.

Principala disfuncționalitate care a și condus la inițierea PUZ este faptul că zona studiată prezintă interdicție de construire, ceea ce exclude posibilitatea eliberării autorizațiilor de construire. Zona cu interdicție de construire este formată din partea arabilă a loturilor.

Pe suprafața studiată există construcții.

Suprafața este acoperită cu vegetație agricolă în stare bună

Nu există plantații de protecție.

A.3.6. Echiparea edilitară:

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

A.3.7. 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.3.8. 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 face parte din zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea eliminării interdicției de construire pe parcelele studiate.

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 rectificarea limitei zonei cu interdicție de construire este o intervenție 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, în Subzona LI3, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: ***locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare:***

Potrivit regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt propuse, printre altele:

- locuințe individuale, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fara spatii comerciale la parter;
- gradinite, afterschool (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

Recomandări pentru construcțiile existente

Indici privind utilizarea terenului, subzona **LI3**:

- POT: 30%**
- CUT:0,90 ADC/m²**
- Regim de înălțime: **P+2E**
- Înălțime la cornișă: **10,0m**
- Înălțime la coamă: **15,0m**
- Raportul între laturile terenului minim **1/3 ÷ 1/5**

A.4.3. Valorificarea cadrului natural:

Terenurile plane și structura acestora fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul orașului Caracal nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată, ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Municipiul Caracal nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nici o propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

B. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici pentru parcela Dumitrescu Flaviu în condițiile în care nici populația nici CLC nu sunt de acord cu realizarea drumurilor.

Terenul este situat în subzona Li3- locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zona ce prezintă interdicție de construire, folosința actuală – arabil. Terenul prezintă interdicție temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv până la realizarea P.U.Z.

Având în vedere unicitatea funcțiunii pe întreaga suprafață a zonei studiate nu este necesară nici o altă categorie de intervenție urbanistică în sensul zonificării funcționale.

În această subzonă se propun următoarele tipuri de intervenții:

- Construirea unui corp de clădire, cu regim de înălțime de P+D parțial;
- Modelarea fațadelor în acord cu arhitectura zonei;

Indici maximali propuși:

- POT: 7,79%**
- CUT:0,09 ADC/m²**
- Regim de înălțime: **P+D parțial**

Zona de construibilitate are următoarele retrageri față de limita de proprietate:

- 48 de m de la aliniament (limita de S)
- 2 m fata de limita de V
- 3 m fata de limita de E
- 3 m fata de limita de N

B.1.Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, acces carosabil la limita parcelei.

B.2. Protecția mediului:

Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme.

Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centralele termice se va face conform normativelor în vigoare.

Locuința P+D parțial care va fi construită 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.

B.3. Obiective de utilitate publică:

Obiectivele de utilitate publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Parcela care a generat PUZ-ul, respectiv proprietatea domnului Dumitrescu Flaviu, va funcționa cu acces din str. Gheorghe Doja cu respectarea limitelor prezentate în *Pl. 5 – Situația propusă – Plan de situație*, rămânând valabilă ideea că dacă se construiește drumul el se va înscrie în reglementările pe care PUZ-ul le stabilește, respectiv față de drumul nou creat.

Prin această documentație se propune valorificarea superioară a terenului situat în zona vestică a localității și realizarea unei locuințe individuale.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul P.U.Z. pentru această zonă.

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

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

Întocmit,
Urb. Angela Bușcă
S.C. ETALON S.R.L.