

MEMORIU DE PREZENTARE

VARIANTA 1. cand proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC Caracal este de acord cu realizarea drumurilor

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL-Parcelare, 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 întredicția de construire in zona studiată, de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora pentru a decela condițiile in care devin construibile loturile cu caracter agricol inclusiv lotul proprietatea domnului **Dumitrescu Flaviu Teodor**, în vederea:

- Restructurării zonei și implicit a parcelei;
- Creșterea densității de locuire la nivel urban în scopul diminuării cheltuielilor administrației municipale
- Amplasării clădirilor unele față de celalte pe aceeași parcelă
- Construirii locuințelor individuale, care implică:
- Racordarea construcțiilor la rețelele de utilități;
- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- Raportarea clădirilor la viitoarele dezmembrări de parcele în vederea realizării unui drum nou și a reparcelării;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;

A. Zona studiată în varianta în care proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC Caracal 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 parcuri temporare pe carosabil.

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

În cazul în care **proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC caracal este de acord cu realizarea drumurilor** se propune realizarea unui ansamblu de 143 parcele cu clădiri de locuințe individuale prin dezmembrarea, reparcelarea și drumuirea ansamblului și construirea unei locuințe individuale .

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Premizele de dezvoltare ale localității au crescut zona rezidențială generând o tendință de extindere prin ocupare extensivă a loturilor ocupate actual de folosință agricolă în interiorul intravilanului.
- Realizarea construcțiilor pe baza de proiecte tehnice întocmite respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosința actuală 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 construcțiilor, integrarea armonioasă a noilor construcții și amenajări în zonă, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, echiparea edilitară, servituți.

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. - Parcelare zona - Craiovei, str. Miron Costin, Gheroghe Doja, str. Decebal, și str. Elena Doamna, construire locuință pe parcela –Dumitrescu Flaviu Teodor - municipiului Caracal** s-a propus dezvoltarea următoarelor elemente:

- Amenajarea și extinderea circulației carosabile;
- Construirea de locuințe individuale;
- Mărirea densității de locuințe;
- Amenajarea domeniului public la nivel urban.

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 investitii 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.

În această zonă au fost propuse prin PUG noi circulații, atât pietonale cât și carosabile, care taie fundul de lot.

În ceea ce privește circulația, la capitolul difuncționalități putem vorbi despre lipsa accesului carosabil din str. Miron Costin, str. Elena Doamna și str. Craiovei.

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 A.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:

Circulația propusă în zona studiată este o continuare firească a dezvoltării localității.

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.:

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de vest a acesteia. În Planul Urbanistic General al orașului au fost identificate propuneri de circulații cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu. Dată fiind configurația terenului, lungimea parcelelor și tendința de dezvoltare imobiliară manifestată în ultimii ani, este evident că zonă pentru care am întocmit P.U.Z-ul necesită noi circulații pentru o parcelare a terenului.

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI3, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: ***locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in 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

Pana la realizarea documentatiei de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de **50 m** de aliniament si pe traseele propuse ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.

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.

A.4.4. Modernizarea circulației:

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 parcuri temporare pe carosabil.

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

Dimensiunea și importanța urbanistică a zonei studiate nu reclamă preocupări și propuneri cu caracter de reglementare asupra circulației feroviare, navale sau aeriene.

Circulația pe toate străzile existente sau propuse se va face în dublu sens, mai puțin pe porțiune de strada care iese în strada Miron Costin. La intersecțiile de două drumuri se vor țese la colțuri limitele parcelelor de colț pentru a nu împiedica vizibilitatea la schimbarea direcției de mers.

B. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici parcela Dumitrescu Flaviu în cazul în care când proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC Caracal este de acord cu realizarea drumurilor

Soluția de amplasare a construcției nu este

Terenul este situat în subzona Li3- locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, folosința actuală – arabil. Terenul este afectat de un traseu prezumtiv al drumului de acces în interiorul cvartalului delimitat de străzile Gheorghe Doja, Craiovei, Miron Costin și Elena Doamna și 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 cazul în care proprietarii sunt de acord cu realizarea strazilor sau CLC Caracal este de acord cu realizarea drumurilor, pe parcela domnului Dumitrescu se propun următoarele tipuri de intervenții:

- Construirea unui corp de clădire, cu regim de înălțime de P+D parțial;
- Restructurarea prin dezmembrare, reparcelare și drumuire în vederea creării unui spațiu funcțional cu caracter rezidențial;
- Modelarea fațadelor în acord cu arhitectura zonei;

Indici maximali propuși:

- POT: 14,04%**
- CUT:0,16 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 și 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 din imediata vecinătate a construcțiilor pe fiecare parcelă în parte.
- 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

Soluția pe care o propune PUZ-ul pornește de la ideea dezvoltării puternice a zonei și creșterea interesului imobiliar pentru această zonă suficient de mult încât să prezinte interes pentru terenurile care acum au o folosință de teren arabil. Până la momentul respectiv 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.

Terenul cu intredicție de construire este liber de construcții, fiind înscris în categoria de folosință teren agricol intravilan. Prin această documentație se propune valorificarea superioară a terenului situat în zona vestică a localității și realizarea unei locuințe individuale, a unui drum ce va servi viitoarele parcele dezmembrate în vederea construirii de locuințe.

Lucrările de modernizare a străzilor se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane, pentru a evita defacerile ulterioare pentru pozarea lucrărilor subterane și pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare

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,
Stag. urb. Angela Bușcă
S.C. ETALON S.R.L.