

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter  
Municipiul Slatina, Jud. Olt

## **ANEXA**

### **SCURTA PREZENTARE A INVESTITIEI**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

DENUMIREA LUCRARII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA ELABORARII P.U.Z. SI STABILIRII  
CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE  
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA TRANDAFIRILOR, NR. 13, JUDEȚUL OLT**

BENEFICIAR:

**BEJAN MIHAITA - MIRCEA**

Comuna Obarsia, sat Obarsia Noua, strada Mihai Viteazul,  
nr. 14, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR**

COLABORATORI:

**ING. FLORESCU MARIUS**

DATA ELABORARII:

**FEBRUARIE 2020**

##### **1.2. OBIECTUL INVESTITIEI**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de municipiu. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – **locuinte individuale**, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale si de protectie, platforme betonate, imprejmuire aferenta terenului studiat).

Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale si tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă. În consecință, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele funcționale vecine terenului studiat – terenuri intravilane.

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- teren intravilan, categoria de folosință – teren arabil. Suprafața totală a terenului studiat este de 413,00 mp conf. carte funciara nr. 55550 UAT Caracal;

Terenul studiat care aparține intravilanului municipiului Caracal este situat într-o zonă de locuințe (**L**), subzonă **Li 2** a localității și a fost introdus într-o documentație de urbanism, respectiv în Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal. Conform PUG Municipiul Caracal, pentru noile investiții situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuarii caracterului rezidențial.

**În aria studiată există și se propun funcțiuni precum: locuințe individuale, împrejurimi, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, cai de acces carosabile și pietonale etc.**

Se propune păstrarea specificului funcțional al zonei de locuire, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent și propus în vederea amplasării obiectivului specificat mai sus, dar și menținerea diversității zonei studiate.

Parcela care a general PUZ nu prezintă construcții supraterane, autorizatii, nu este înscrisă în lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție a acestora.

Zona studiată este formată din mai multe terenuri, încadrate în aceeași subzonă funcțională Li 2. Toate terenurile studiate sunt propuse pentru încadrarea într-o nouă subzonă funcțională, respectiv **Li2c-2** conform partilor desenate atasate studiului urbanistic și regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

***Pe terenurile studiate se propun:***

- ***Construirea de locuințe individuale cu regim mic de înălțime;***
- ***Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;***
- ***Amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, etc;***
- ***și restudierea reglementărilor specifice subzonei Li2, respectiv crearea unui regulament pentru o nouă subzonă, derivată din***

### ***subzona Li2 si denumita in continuare Li2c-2.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential (predominante), servicii diverse, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine zonei rezidentiale „L” (conf. PUG Caracal) si are o suprafata totala de 413,00 mp conform actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – proprietate privata – nr. cad. 55549;
- Est – drum acces;
- Sud - proprietate privata – nr. cad. 55561;
- Vest - proprietate privata – nr. cad. 50797.

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit din zona, dar si restudierea regulamentului de urbanism si a indicatorilor urbanistici aferenti subzonei locuintelor individuale Li 2. Pentru suprafata totala de teren studiată – cele 10 parcele studiate - se intocmenste studiul P.U.Z. in vederea derogarii de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă. Se propune crearea unei noi subzone a locuintelor individuale, respectiv Li2c-2, in care vor fi incadrate si terenurile invecinate, astfel:

- nr. cadastral 55550 – suprafata 413,00 mp – BEJAN MIHAITA - MIRCEA  
(teren care a generat studiul PUZ);
- nr. cadastral 55552;
- nr. cadastral 55551;
- nr. cadastral 55549;
- nr. cadastral 65548;
- nr. cadastral 55547;
- nr. cadastral 55546;
- nr. cadastral 55545;
- nr. cadastral 55544;
- nr. cadastral 55543.

Nu există pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului ( POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

**Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:**

- **P.O.T. maxim admis - 36,00 %**
- **C.U.T. maxim admis – 1,2**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei si in conformitate cu prevederile PUG in vigoare, astfel:

- înălțimea maxima admisibila la cornișa = 10,00 m, iar înălțimea maxima admisibila la coama = 15,00 metri (P+2).

#### **REȚELE DE APA**

- Zona studiată nu este alimentata cu apa potabila, dar pe strada Primăverii exista conducta de apa potabila apartinand Compania de Apa Oltenia. In interiorul PUZ- ului in studiu mai pot exista conducte de apa care deservesc zona si care nu sunt in exploatare de către Regia de apa Locala;

#### **REȚELE DE CANALIZARE**

- Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, zona studiată nu este echipata cu rețele de canalizare, pe strada Primăverii si strada Trandafirilor nu exista rețele de canalizare menajera in sistem unitar. Se propune extinderea rețelei de canalizare aflata in vecinatate, pe strada Trandafirilor.

#### **REȚELE ELECTRICE**

- In dreptul obiectivului in studiu, pe strada Primăverii exista rețele electrice aeriene de joasa tensiune care alimenteaza zona si fata de care noul obiectiv pastreaza distanta conform legilor in vigoare.

#### **REȚELE DE GAZE**

- In dreptul obiectivului in studiu, pe strada Primăverii exista conducte de distributie gaze naturale redusa presiune, in dreptul obiectivului in studiu cat si branșamentul postului de reglare masurare

#### **REȚELE TELEFONICE**

- In dreptul obiectivului in studiu, pe strada Primăverii in carosabil se afla in funcțiune rețele telefonice principală, cu ramificații pe străzile secundare.

#### **ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca. 0,45 m și o parte transparenta dublata de gard viu;

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentația de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Considerăm ca funcțiunile propuse se înscriu corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative. **Proiectele în faza D.T.A.C. vor fi elaborate ulterior, după aprobarea P.U.Z.+R.L.U., și vor reprezenta o altă etapă de avizare/aprobare.**

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**