

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

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

Proiect nr. 58 / 2020

***PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU
"CLADIRE LOCUINTA P+1E, ORGANIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR SI EXECUTAREA
LUCRARILOR DE RACORDURI SI BRANSAMENT LA
RETELELE PUBLICE DE APA, CANALIZARE, GAZE
NETURALE, ENERGIE ELECTRICA, IMPREJMUIRE
TEREN"
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA TRANDAFIRILOR,
NR. 13, JUDEȚUL OLT***

NR. CADASTRAL 55550 UAT CARACAL,
T 76, P 4

BENEFICIAR: BEJAN MIHAITA - MIRCEA
Comuna Obarsia, sat Obarsia Noua, strada Mihai Viteazul,
nr. 14, judetul Olt

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2020

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA IN VEDEREA
ELABORARII P.U.Z. SI STABILIRII CONDITIILOR DE
CONSTRUIBILITATE PENTRU LOCUINTE
INDIVIDUALE***

***MUNICIPIUL CARACAL, STRADA TRANDAFIRILOR,
NR. 13, JUDEȚUL OLT***

NR. CADASTRAL 55550 UAT CARACAL,
T 76, P 4

Amplasament:

STRADA TRANDAFIRILOR, NR. 13,
MUN. CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiarul investitiei:

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

Data elaborării:

februarie 2020

Faza:

P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

ARH. IONESCU AUREL

Proiectant general/ Urbanism

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Colaboratori

ING. FLORESCU MARIUS

ING. PADINA CONSTANTIN

MEMORIU GENERAL

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
ING. PADINA CONSTANTIN**

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2020

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

• **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

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).

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc condițiile pentru:

- ♣ Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;

- ♣ Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- ♣ Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- ♣ Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- ♣ Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- ♣ Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza și evaluarea problemelor funcționale și 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.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a funcționării activităților permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcții de necesități posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii comunei;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

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 folosinta – teren arabil. Suprafata totala a terenului studiat este de 413,00 mp conf. carte funciara nr. 55550 UAT Caracal;

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Caracal este situat intr-o zona de locuinte (**L**), subzona **Li 2** a localitatii si a fost introdus intr-o documentatie de urbanism, respectiv in Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal. Conform PUG Municipiul Caracal, pentru noile investitii situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii caracterului rezidential.

In aria studiata exista si se propun functiuni precum: locuinte individuale, imprejmui,

spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, cai de acces carosabile si pietonale etc.

Se propune pastrarea specificului functional al zonei de locuire, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent si propus in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus, dar si mentinerea diversitatii zonei studiate.

Parcela care a general PUZ nu prezinta constructii supraterane, autorizatii, nu este inscrisa in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Zona studiată este formata din mai multe terenuri, incadrate in aceeasi subzona functionala Li 2. Toate terenurile studiate sunt propuse pentru incadrarea intr-o noua subzona functionala, respectiv **Li2c-2** conform partilor desenate atasate studiului urbanistic si regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Zonele definite in cadrul actualului P.U.Z sunt:

- **Li2c (zona de studiu, cu exceptia imobilelor reglementate prin documentatii PUZ aprobate) – pentru acestea se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG aprobat pentru Li2;**

- **M1, IS6 – se mentin prescriptiile stabilite prin PUG privind utilizarile functionale;**

- **Li2c-2 – pentru parcelele cu numar cadastral 55552, 55551, 55550 (teren care a generat studiul PUZ), 55549, 55548, 55547, 55546, 55545, 55544, 55543, 55542 situate in subzona Li2 (locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidentiale) se propune incadrarea in subzona Li2c, derivata din Li2, si se mentin utilizarile functionale prevazute in PUG pentru subzona Li2.**

- **T2-2 – transport rutier – strada de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, in zona cu trafic redus – drum in coproprietate asimilabil circulatiilor publice.**

-

Terenurile care fac parte din prezenta documentatie de urbanism sunt:

- 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.

Totalul suprafetei studiate este de aproximativ 5000,00 mp, din care 861,00 mp reprezinta calea de acces (drum coproprietate) cu nr. cadastral 55423. Planul urbanistic zonal se intocmeste pentru cele 10 loturi alaturate in vederea construirii de locuinte individuale.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- exista elaborate un Plan Urbanistic General al Municipiului Caracal, precum si un Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Construire locuinte colective mici P+2E si locuinte semicolective mici P+1E” pe strada Primaverii.

Documentatia de urbanism intocmita pentru cele 10 parcele prezinta reglementari ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 350 / 2001 si 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. MUNICIPIUL CARACAL, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.

- Date culese de proiectant in teren, precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local Caracal pe probleme de urbanism.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" – indicativ GM-010-2000 aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Municipiului Caracal
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Date si studii privind circulatia si retelele edilitare
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul ce a generat studiul PUZ nu prezinta constructii supraterane. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Nr. Cad. 55550 UAT Caracal - 413,00 mp – categorie de folosinta arabil;

Pe parcelele studiate exista constructii supraterane, la strada Primaverii, respectiv o locuinta individuala. Toata suprafata studiata apartine intravilanului municipiului Caracal si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z., conform cerintelor P.U.G. in vigoare, pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse – construire locuinte individuale si amenajare incinte.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Construirea de locuinte individuale cu regim mic de inaltime;***
- ***Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;***
- ***Amenajări aferente locuințelor individuale: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spatii plantate, etc;***
- ***si restudierea reglementarilor specifice subzonei Li2, respectiv crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din subzona Li2 si denumita in continuare Li2c-2.***
- ***si restudierea reglementarilor specifice zonei T, respectiv crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din subzona T1 si denumita in continuare T1-2.***

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

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă – construire locuinte unifamiliale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona Li 2 și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcelele în cauză si calea de acces a acestora.

Dupa obtinerea Avizului de Oportunitate pentru documentatia prezenta se va intocmi Planul Urbanistic Zonal conform Ordinului 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Sectiunea a 6 - a - Planul urbanistic zonal, Art. 18.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in intravilanul mun. Caracal, respectiv tarlăua 76, parcela 4.

Subzona Li 2 este constituita din locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P – P+2, avand caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale. Zona studiata prezinta o evolutie continua a fondului construit.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de oras.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea zonei de locuire din municipiul Caracal;

- necesitatea obtinerii derogarilor de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona cu caracter rezidential Li 2 si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului municipiul Caracal;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a orasului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a municipiul Caracal pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de oras, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domenii rezidentiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

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.

Totalul suprafatei studiate, incadrata in noua subzona **Li2c-2**, este de aproximativ 5000,00 mp, din care 861,00 mp reprezinta calea de acces (drum coproprietate) cu nr. cadastral 55423. Planul urbanistic zonal se intocmenste pentru cele 10 loturi alaturate in vederea construirii de locuinte individuale.

Conform Art. 32, alin. 3 din Legea 350 / 2001 cu modificarile si completarile ulterioare, modificarile / derogarile din PUG aduse regimului de construire, functiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și retragerii clădirilor

față de aliniament se stabilesc prin planurile urbanistice zonale.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie conforma cu investitia propusa, care se afla in zona destinata locuintelor individuale si colective a municipiului Caracal, conform analizei de teren efectuate si conform prevederilor P.U.G..

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata functiunilor rezidentiale;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte individuale, parcaje, platforme betonate, spatii tehnice, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulatate, cum sunt strazile Primaverii si Trandafirilor din partea de nord si sud a zonei studiate;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G.;

- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii urbane.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) si veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

CLIMA

Fiind un oras de câmpie, cu un relief monoton, se bucură de o climă temperat-continentală, ca de altfel întreaga Câmpie Română, cu valuri de aer uscat din Vest și umed din Est, cu ierni geroase și aspre și veri călduroase și secetoase. Cele mai frecvente vânturi, care se abat asupra satului sunt: Crivățul (sau vântul de iarnă) care bate dinspre Est sau Nord-Est și aduce viscol și zăpadă iarna, ploaie primăvara și secetă vara. Băltărețul, care aduce ploaie. Austrul, bate din direcția Sud-Vest și aduce secetă. Pierderile de apă din sol sunt în mare măsură influențate de regimul vânturilor ce bat în această zonă.

Vanturile dominante care caracterizeaza aceasta zona de interferenta, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goala".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunarii.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub forma de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primăvara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, comuna are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.2. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

Solurile municipiului Caracal sunt soluri argilo-iluviale brune, cu un orizont "B" închis, cu o fertilitate ridicata, determinata de un conținut bogat în humus, de un regim hidric ridicat, texturii depozitelor și drenajului natural.

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

Din punct de vedere geotehnic, zona studiata este caracterizata ca fiind o suprafata plana, usor inclinata (N/E –S/V).

Stratificatia reprezentativa o formeaza un strat vegetal de 25-30 cm.

Fundamentul argilos-marnos de varsta tertiara apare la adancimea de 8,50 - 10,0 m.

Apa din panza freatica poate prezenta agresivitate chimica asupra betoanelor din fundatii.

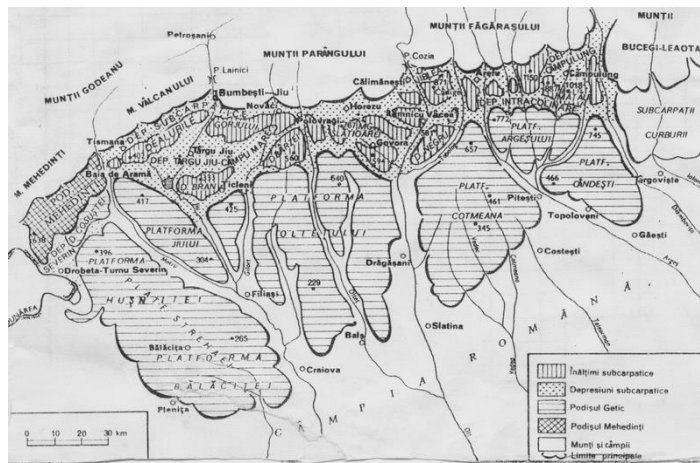
Din punct de vedere geologic, formatiunile care alcatuiesc fundamentul sunt constituite dintr-o alternanta de depozite pelitice, argiloase, impermeabile, cu depozite detritice (pietrișuri și nisipuri) permeabile cu potential acvifer, care apartin pliocenului.

Depozitele de suprafata sunt depozite argiloase cu ușor caracter loessoid, prezente în zona de terasa și de deal și nisipuri cu pietriș pe văile paraielor și în zona de luncă care apartin cuaternarului, pleistocen mediu și superior și holocenului.

Sub aspect tectonic teritoriul comunei apartine zonei de Vorland, avand ca fundament zona de contact cu orogenul carpatic.

In zona, studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.



In zona se propun studii geotehnice amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

2.3.3. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde.

Din punct de vedere seismic comuna face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- Deși zona nu este predispusă la calamități naturale majore, ocazional condițiile meteorologice se manifestă prin fenomene precum grindina, care afectează culturile agricole locale;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Inundatiile sunt previzibile si nu necesita evacuarea persoanelor si nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

In municipiul Caracal se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

Incendii de padure

Nu este cazul.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Caracal poate fi afectat de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

In ultimele decenii cele mai importante evenimente seismice au fost in anii:

-1977 = 7 grade Richter ;

-1986 = 5,9 grade Richter ;

-2004 = 5,3 grade Richter, care au fost resimtite de locuitorii municipiul Caracal, nefiind inregistrate victime sau pagube materiale majore.

Epidemii - Epizootii

Nu este cazul.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Cai de transport rutiere existente in zona:

-strada Trandafirilor;

-strada Primaverii;

-drum coproprietate – regim privat.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime si cu pagube materiale.

Caderi de obiecte din atmosfera.

In anul 2017 s-a inregistrat caderi de grindina.

2.4. CIRCULATIA

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si căi de comunicație.

Prin **acces carosabil** se intelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulatiei rutiere (in cazuri speciale poate fi si o alee ocazional carosabila).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii si/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se intelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii si care este instituit in beneficiul unei/unor alte proprietati.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – strada Primaverii si strada Trandafirilor. Accesul la teren se face direct din drumul coproprietate, propus cu sens unic, existent in partea de est a terenurilor studiate, fara a afecta circulatia pe alte artere importante de circulatie. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. si va asigura accesul principal la loturi.

In plansa de Reglementari urbanistice – Zonificare a P.U.G. Caracal apare un drum prezumtiv cu legatura directa din Strada General Gheorghe Magheru, care face legatura cu strada Primaverii, trecand pe latura de vest a loturilor studiate. Pana la modificarea tramei stradale a orasului si reglementarea acestui drum propus prin PUG, accesul la loturile studiate se va face din drumul coproprietate existent, fara a face referire la traseul prevazut in PUG care nu este reglementat si nu are o localizare exacta.

Parcela cu nr. Cadastral 55543 (coproprietate personae fizice) se propune a fi incadrata in subzone T1-2 si va avea destinatia de drum (coproprietate private) asimilabil circulatiilor publice. Drumul propus va avea sens unic, cu intrare din strada Trandafirilor si iesire in strada Primaverii.

Latimea totala a drumului public va fi de 4,00 m, banda de circulatie avand latimea de 3,00 m. Accesul pietonal se va realiza pe trotuarul cu latime de 0,75 m prevazut pe laturile de acces la parcelele existente.

Drumul coproprietate private prezinta supralargiri si zone de manevra conform plansei de circulatii atasata documentatiei si va fi inregistrat in cartea funciara conform destinatiei propuse, dupa aprobarea P.U.Z.+R.L.U..

Nota: Drumul prezumtiv care apare in P.U.G. Municipiul Caracal nu este reglementat si nu are o pozitionare exacta. In cazul in care administratia publica locala va dori studierea posibilitatii de realizare a acestui drum, se va demara procedura de intocmire a unor noi studii de urbanism conform situatiei existente in teren. Constructiile propuse prin prezentul studiu P.U.Z. si regulament local de urbanism vor pastra o retragere de 3,50 m fata de limita posterioara a loturilor, distanta de siguranta fata de un posibil drum.

Conform P.U.G. si R.L.U. Mun. Caracal, strazile Primaverii si Trandafirilor sunt propuse a fi modernizate si vor 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.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Pentru locuintele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona locuinte individuale;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile propuse in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se afla incadrata in zona de locuinte Li 2 existenta, respectiv in intravilanul existent al localitatii – conform PUG Mun. Caracal;
- Terenul este situat într-o zonă care asigura accesul pietonal si carosabil la investitiile propuse – drumul coproprietate se va reglementa ca alee (semi)carosabila în interiorul zonei parcelate, cu o lățime de 4,00 m si va fi prevăzut cu o supralărgire in dreptul lotului cu nr. cad. 55548;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele cu locuinte individuale, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 30,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – lotul care a generat studiul P.U.Z. este neconstruit, neexploatat – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E SI ALTE AMENAJARI CONEXE;

- Cele 10 terenuri cuprinse in studiul urbanistic sunt terenuri intravilane.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. are o suprafata totala de 413,00 mp. Zona studiata si propusa pentru incadrarea in subzona „Li 2c-2” nou creata cuprinde un numar de 10 parcele vecine terenului care a generat PUZ. Suprafata totala a celor 10 parcele studiate este propusa studiului PUZ in vederea construirii unor imobile de locuinte individuale cu regim de inaltime mic (P+2+M), amenajarii incintei pentru o buna functionare a investitiei propuse si pentru armonizarea cu vecinatatile existente ce apartin zonei de locuinte individuale a municipiului Caracal. Drumul coproprietate asigura accesul la loturi, facand legatura intre strada Primaverii si strada Trandafirilor.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone dedicate locuirii individuale si functiunilor conexe – pe suprafata de teren studiata.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

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.

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de sud a amplasamentului, la strada Trandafirilor. Prin P.U.G. apare propusa o extindere a retelei de cablu electric pe strada Primaverii;
- Reteaua de evacuare a apelor uzate este propusa prin P.U.G. pe strada Trandafirilor. Se propune extinderea retelei existente in vecinatatea terenurilor studiate, pe strada Trandafirilor, si asigurarea racordarii noilor constructii la reseaua publica.
- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua publica a orasului existenta in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Primaverii;
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona rezidentiala a municipiului Caracal cu functiuni de locuire in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime (P+2+M), in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat/studiat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este în intravilanul localitatii Caracal si este in prezent teren arabil. Terenurile din imediata vecinatate sunt terenuri intravilane fara constructii supraterane, investitia propusa neafectand activitatile de locuire sau de alt gen din vecinatatea investitiei propuse. Beneficiarul doreste construirea unei locuinte individuale in zona. Din aceste motive expuse este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z., pentru realizarea indicatorilor urbanistici si detaliera zonificarii functionale in aria studiata.

Investitia propusa nu se incadreaza in prevederile PUG Mun. Caracal, iar pentru obtinerea autorizatiei de construire este necesara intocmirea unui plan urbanistic zonal in vederea obtinerii de derogari din prezentul regulament de urbanism in vigoare. Se vor restudia indicatorii urbanistici din zona, aliniamente, limite laterale si posterioare, inaltime admise, accesuri si functiuni.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea functiunilor rezidentiale si functiunilor conexe.

Strategia de dezvoltare a municipiului Caracal cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului urban. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, Municipiul Caracal se inscrie in strategia locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acestuia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate functiunilor rezidentiale si de alta factura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in crestere.

Studiul topografic a stabilit pozitia clara in coordonate stereo a terenului.

Studiul geotehnic analizand caracteristicile terenului a evidentiat faptul ca terenul este corespunzator constructiilor ce vor fi edificate in amplasament si va fi utilizat pentru stabilirea solutiei de fundare a viitoarelor constructii.

Studiul de circulatie a stabilit ca drumul coproprietate privata cu sens unic din strada Trandafirilor catre strada Primaverii relationeaza corect cu zona.

Studiul de retele tehnico-edilitare a analizat varianta asigurarii tuturor retelelor tehnico-edilitare pentru noile constructii. Au fost identificate retelele din zona studiata si s-au facut propuneri pentru extinderea acestora pentru a asigura bransarea/racordarea noilor constructii. Se vor asigura in zona studiata retea electrica, retea de canalizare si alimentare cu apa.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

Li2c-2 = SUBZONA DERIVATA DIN Li2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE

ART. 1 UTILIZĂRI PERMISE:

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

ART. 2 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) anexe gospodaresti avand o suprafata desfasurata de maxim 100,00 mp / unitate locativa, care nu produc murdarie;

(2) In cazul existenței serviciilor la parterul constructiilor de locuit se recomandă:

- acces separat de cel al locatarilor;
- accesul marfii si locurile de parcare necesare aprovizionarii sa nu deranjeze accesul locatarilor in imobile;
- activitatile desfasurate la parterele imobilelor de locuinte colective sa nu produca poluare

(3) Se permite schimbarea destinației locuintelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, agenții de turism.

(4) Se admit lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scârilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

Interdicții temporare:

– nu sunt

Interdicții definitive:

– construcții în zonele de protecție a rețelelor de utilități publice.

T1-2 – TRANSPORTUL RUTIER

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: strada de categoria IV;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- parcaje pentru vizitatori;
- rețele tehnico-edilitare subterane

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a

periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;

- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcărilor în curbe și în intersecții pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:
 - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - comerțul ambulant.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUZ;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

Se va proceda la replantarea spațiilor verzi existente cu gazon și arbuști decorativi, precum și realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care

sa delimiteze zonele nou create de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studziata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Primaverii si strada Trandafirilor), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studziata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Parcela cu nr. Cadastral 55543 (coproprietate personae fizice) se propune a fi incadrata in subzone T1-2 si va avea destinatia de drum (coproprietate private) asimilabil circulatiilor publice. Drumul propus va avea sens unic, cu intrare din strada Trandafirilor si iesire in strada Primaverii.

Latimea totala a drumului public va fi de 4,00 m, banda de circulatie avand latimea de 3,00 m. Accesul pietonal se va realiza pe trotuarul cu latime de 0,75 m prevazut pe laturile de acces la parcelele existente.

Drumul coproprietate private prezinta supralargiri si zone de manevra conform plansei de circulatii atasata documentatiei si va fi inregistrat in cartea funciara conform destinatiei propuse, dupa aprobarea P.U.Z.+R.L.U..

Nota: Drumul prezumtiv care apare in P.U.G. Municipiul Caracal nu este reglementat si nu are o pozitionare exacta. In cazul in care administratia publica locala va dori studierea posibilitatii de realizare a acestui drum, se va demara procedura de intocmire a unor noi studii de urbanism conform situatiei existente in teren. Constructiile propuse prin prezentul studiu P.U.Z. si regulamentul local de urbanism vor pastra o retragere de 3,50 m fata de limita posterioara a loturilor, distanta de siguranta fata de un posibil drum.

In conformitate cu Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor si cu Ord. 49 / 1998, drumul coproprietate existent este un drum de folosinta locala de categoria a IV-a, care deservește loturile studiate, fiind situat la limita de est a acestora. Acest drum are latimea totala de 4,00 m si este intr-o zona cu trafic foarte redus.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studziata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi cu functiuni de locuire individuala. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea, din contra, va extinde si va completa zona de locuire. Noua investitie va fi incadrata in subzona cu functiuni de locuire individuala **Li 2c-2** a municipiului Caracal.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei rezidentiale in care se incadreaza – functiuni de locuire colectiva, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul rezidential al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor constructii cu functiunea principala de locuire, necesare functionarii investitiei pe terenul studiat. Suprafata care a generat studiul PUZ este de 413,00 mp.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Caracal - baza de date acumulata până la momentul predării documentatiei;

- traseul utilitatilor din zona;

- situatia juridica a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

- Cele 10 loturi studiate reprezinta proprietati private ale persoanelor fizice / juridice, iar strazile Primaverii si Trandafirilor sunt proprietate publica a Mun. Caracal. Drumul existent cu numarul cadastral 55423 care deservește cele 10 parcele este drum in coproprietate si are o latime de 4,00 m;

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..

➤ **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 – 1,0**

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).

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru parcele existente se admit dimensiunile si suprafetele existente pe teren.

- Dimensiuni recomandate ale parcelelor (caracteristice potrivit parcelarului):

o Suprafata parcelelor 400,00 mp

o Lungimea minima a aliniamentului 12,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a ordinului 536/1997 privind asigurarea insoririi. Se propune respectarea unei retrageri de minim 2,5 m fata de aliniament.

Banda de constructibilitate are o adancime maxima de 12,56 m de la alinierea cladirilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil si prezentului regulament;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Cod Civil: Art. 611: Picătura streșinii

Proprietarul este obligat să își facă streășină casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Se va asigura o retragere minima de 3,00 m fata de una din limitele laterale ale proprietatii private, pentru a se asigura necesarul locurilor de parcare in incinta.

Fata de limita posterioara a terenurilor se propune mentinerea unei distante minime de 3,5 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

In zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrarii in vigoare a prezentului regulament, se mentin distantele existente intre cladiri si caracterul acestora.

Pentru ansamblurile noi se propune ca distanta între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit sa fie de **minim 3,00 m**.

In cazul in care cladirile invecinate se vor amplasa la o distanta mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi un studio de insorire care sa confirme respectarea prevederii privind asigurarea insoririi cladirilor destinate locuirii (a incaperilor de locuit din locuintele invecinate), pe o durata de minim o ora si jumătate la solstitiul de iarna.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

Li2c-2 ansambluri propuse – Hmax = P+2 niveluri

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor.

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran.

În toate cazurile, racordurile și branșamentele vor fi realizate conform soluției tehnice date de furnizorii de utilități la faza de proiect tehnic de execuție.

Realizarea de rețele

Beneficiarii sunt obligați să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă:

- alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Apele meteorice vor fi colectate și evacuate, obligatoriu, in interiorul incintei. Solutiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de executie, in baza debitului de ape meteorice calculat.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atat apele care provin de pe acoperis, cat si cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atat imbinarea intre acestea dar si fata de finisajul aleilor sau platformelor sa fie cat mai etans pentru a impiedica infiltrarea apelor).

In toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzator si a respectarii pantelor longitudinale si transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de executie).

În zona acceselor rutiere, datorită unui potențial aport de produse petroliere antrenate de apele meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

Evacuarea deșeurilor

Se va asigura în interiorul incintei un spațiu destinat colectării selective a deșeurilor, accesibil din drumul public.

Evacuarea deșeurilor se va face organizat, prin contract cu firme specializate.

REȚELE DE APA

Zona studiată nu este alimentată cu apă potabilă, dar pe strada Primăverii există conducta de apă potabilă aparținând Companiei de Apă Oltenia. În interiorul PUZ-ului în studiu mai pot exista conducte de apă care deservește zona și care nu sunt în exploatare de către Regia de Apă Locală.

Extinderea de rețea de apă și bransamentele se vor executa pe fondurile proprietarilor și cu avizul de specialitate al administratorului rețelei.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, zona studiată nu este echipată cu rețele de canalizare, pe strada Primăverii nu există rețele de canalizare menajeră în sistem unitar. Există posibilitatea de extindere și racordare la rețeaua de canalizare existentă în vecinătatea loturilor studiate, în zona de est, pe strada Trandafirilor. Beneficiarii vor executa din fonduri proprii lucrările aferente extinderii și bransării la rețeaua de canalizare.

REȚELE ELECTRICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Primăverii există rețele electrice aeriene de joasă tensiune care alimentează zona și față de care noul obiectiv păstrează distanța conform legilor în vigoare.

REȚELE DE GAZE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Primăverii există conducte de distribuție gaze naturale reduse presiune, în dreptul obiectivului în studiu cât și bransamentul postului de reglare măsurare.

REȚELE TELEFONICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe strada Primăverii în carosabil se află în funcțiune rețele telefonice principală, cu ramificații pe străzile secundare.

3. EVIDENȚIEREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

REȚELE DE APA

Pe Strada Primăverii se află în funcțiune conducte de distribuție apă ce alimentează zona. Pentru proiectul propus în funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de alimentare cu apă și stingere incendiu în conformitate cu prevederile legale în urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de alimentare cu apă și hidranții va fi poziționată pe alea de acces cu bransamente și hidranți stradali.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, zona studiată nu este echipată cu rețele de canalizare. Fiecare lot va beneficia de record la canalizare după extinderea rețelei existente în vecinătatea zonei studiate, pe strada Trandafirilor.

REȚELE ELECTRICE

Pe strada Primaverii se află o rețea electrică de joasă tensiune LEA 0,4KV în funcțiune ce alimentează zona. Pentru proiectul propus în funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele electrice în conformitate cu prevederile legale în urma unui proiect de specialitate. Rețeaua electrică va fi poziționată subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru fiecare lot.

REȚELE DE GAZE

Pe strada Primaverii se află o rețea de distribuție gaze de joasă presiune, în funcțiune ce alimentează zona. Pentru proiectul propus în funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de gaze în conformitate cu prevederile legale în urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de gaze va fi poziționată subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru fiecare lot.

REȚELE TELEFONICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe Strada Primăverii în carosabil se află în funcțiune rețele telefonice principale, cu ramificații pe străzile secundare .

4. PROPUNERI DE ELIMINAREA A DISFUNCTIONALITĂȚILOR

REȚELE DE APA

Se propune executarea rețelei de alimentare de apă pe aleea de acces, a branșamentelor la fiecare parcelă precum și amplasarea hidranților stradali în baza avizului de amplasament eliberat de Compania de Apă Oltenia. Față de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentului studiat pe cheltuiala beneficiarului, noile construcții vor păstra distanțele conform Legea 50 /1991 HGR 930/2005 SR 8591/1997 Legea 224/2015 care modifică și completează Legea 241/2006. La proiectarea construcțiilor propuse sau devierea rețelelor de apă pe cheltuiala beneficiarului în zonele unde nu se poate păstra distanța, astfel încât să nu fie afectate rețelele de apă existente

Pentru identificarea precisă a traseului rețelelor de apă care nu sunt figurate în aviz și nu sunt preluate de CAO în interiorul limitelor PUZ-lui studiat este necesar să se lua legătură

cu aceasta si reprezentantul de zona in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire.

In cazul existentei in interiorul PUZ-ului de retele de apa care nu sunt preluate de CAO se vor lua masurile necesare de pastrare ale acestora.

Pentru asigurarea necesarului de debit este necesara mentinerea si refunctionalizarea daca va fi cazul.

REȚELE DE CANALIZARE

Se propune asigurarea pentru fiecare lot a unui bransament la rețeaua de canalizare publica a municipiului Caracal.

Pentru identificarea precisa a traseului rețelilor de canalizare in interiorul limitelor PUZ- ul studiat, este necesar a se lua legătură cu CAO si reprezentantul de zona, in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire. Reteaua de canalizare exista in vecinatatea terenului si se propune extinderea acesteia pe strada Trandafirilor si apoi pe drumul care asigura accesul catre loturile studiate.

REȚELE ELECTRICE

Edificabilul va trebui sa păstreze distantele conform Normativelor in vigoare iar la constructie sa se ia toate masurile pentru a nu fi afectate acestea in speciala cele de incinta. Pentru identificarea precisa a traseului de cabluri este necesar a se lua legătură cu reprezentantul Distributie Oltenia in vederea asistentei tehnice si parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire. In urma calculului de specialitate, daca este cazul la noile constructii se va rezerva spațiu pentru post trafo, daca nu exista disponibil la rețelele stradale existente sau propuneri de extinderi de bransament electric, lucru care se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare conform unui proiect de specialitate avizat Distributie Oltenia;

Pentru loturile studiate prin PUZ se va realiza un bransament subteran cu contorizare la rețelele electrice de joasa tensiune existente si cate un bransament in dreptul fiecarui lot, pe cheltuiala beneficiarului.

REȚELE DE GAZE

Executarea noilor conducte de gaze si bransamente se realizeaza pe cheltuiala beneficiarului conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

REȚELE TELEFONICE

În dreptul obiectivului în studiu, pe Strada Primăverii în carosabil se află în funcțiune rețele telefonice principală, cu ramificații pe străzile secundare

5. PROGNOZE/SCENARI/ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

REȚELE DE APA

Pentru noul obiectiv se va executa un proiect nou de un proiectant de specialitate pentru a se realiza cerințele de debit și presiune de apă. La limita de proprietate a fiecărui lot se va rezerva un spațiu pentru căminul de branșament cu contorizare și de asemenea pe aleea de acces se vor prevedea locuri pentru hidranți.

REȚELE DE CANALIZARE

Pentru fiecare lot se va asigura un spațiu pentru căminul de branșament cu contorizare.

REȚELE ELECTRICE

Pentru noul obiectiv se propune un branșament cu contorizare, la rețele de joasă tensiune existente pe strada Primăverii și amplasarea dacă este cazul a unui post Trafo în incintă. Noul obiectiv va păstra distanțele față de rețelele electrice existente conform normativelor în vigoare ordin ANRE 49/2007 PE 108/2003 NTE 007/08/00 SR 8591 Legea Energiei Electrice nr 123/2012. și va lua toate măsurile de protecție ale acestora conform normativelor în vigoare.

REȚELE DE GAZE

Branșamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată în urma unui proiect avizat DISTRIGAZ. Execuția va fi realizată numai de firme autorizate în acest sens.

REȚELE TELEFONICE

Canalizația telefonică se va executa în baza unui proiect de specialitate .

REȚELE NETCITY

Pentru a se mări performanțele este necesară înlocuirea treptată a rețelei clasice cu fibre optice de mare capacitate, acolo unde nu s-a realizat încă.

Noile clădiri se vor putea racorda la rețeaua sus menționată după execuția acestora..

NOTA

Toate extinderile de rețele edilitare care deserveșc zona studiată se vor face prin sarcina beneficiarilor investiției conform HG525/1996 art 13 cu adăugiri ulterioare.

Beneficiarii loturilor vor fi obligați să solicite avize de la regiile detinatoare de utilități și să respecte condițiile impuse de aceștia pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

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;

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

3.6.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

3.6.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Caracal, jud. Olt, fiind situat in zona rezidentiala „L”, subzona locuintelor individuale Li2c-2. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat este inclus în planul urbanistic general al municipiului Caracal care detalieaza conditiile construirii si organizarii zonei. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei rezidentiale la nivel de oras.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata. Condițiile existente in teren, ca si condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca functiunile propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetrii reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar