

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

- BENEFICIAR : **MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **4**
- DATA ELABORARII : **2019**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Elena Doamna (est), str. Decebal (sud), și str. De (vest) in suprafata totala de **200.000 mp**.

Tema-program a documentației este de a ridica interdicția de construire pe parcelele ce au generat PUZ în suprafață totală de **2763.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Decebal pentru proprietatea domnului **Centea Ionel Daniel (857.00mp)**, și cu deschidere la str. Craiovei pentru proprietatea sotilor Medintu, si totodata de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestuia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, în vederea:

Construirii locuință individuală, care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Stabilirii oportunității păstrării interdicției temporare de construire pe parcela inițiatorului sau renunțării la această interdicție;
- Racordarea construcției la rețelele de utilități;

- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
 - Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
 - Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativelor în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenurilor este teren agricol intravilan
Pe terenurile studiate nu exista nicio constructie.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însorirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul: (nr. Cad. 51713 – str. Decebal)

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – Drum acces

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul (nr. Cad 53722 SI NR. 55542 – str. Craiovei)

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984

1.3 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.

- studiu geotehnic
- studiu topografic
- studiu de circulație
- studiu privind infrastructura tehnico-edilitara

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiata nu sunt elaborate documentații ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasata 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 întretăiau 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.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situata în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Craiovei nr. 175 si 177 si str. Decebal nr. 148D

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală .

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

2.3. 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 temperaturile 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.

2.4. CIRCULATIA

-pentru alte funcțiuni decât locuințele și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m lățime dintr-un drum public.

Astfel se propune accesul din str Craiovei și str. Decebal.

De asemenea vor fi prevăzute 2 locuri de parcare în interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcelele studiate au suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Așa cum am prezentat în paragraful 2.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului - locuința individuală și anexa gospodărească.

Toate cele trei terenuri sunt afectate de interdicția temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv.

Terenurile cu număr cadastral 51713; nr. 53722; nr. 55542 sunt afectate de un traseu prezumtiv al drumului de acces în interiorul cvartalului delimitat de strazile Craiovei și Lalelelor. Conform RLU – regulamentul local de urbanism, strada propusă a se realiza (drumul de acces în interiorul cvartalului) va fi de categoria IV1

Pentru terenurile din str. Craiovei nr. 175, 177 (număr cadastral 55542 și 53722) proprietatea soților Medintu se propune parcelarea în 5 loturi cu suprafețe de 529.00 mp, respectiv 531.00 mp pentru construirea a 5 locuințe individuale cu un regim de înălțime P+1E și suprafața construită de maxim 200.00 mp. Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 6.00m.

Pentru terenul din str. Decebal nr. 148D (număr cadastral 51713), proprietatea dl-ului Centea, se propune construirea unei locuințe parter și a unei anexe gospodărești.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul 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.

2.8. OPTIUNI 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 inițiatorii P.U.Z. este proprietarii parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care loturile devin construibile pentru investiția – locuințe individuale și anexa gospodărească. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a aceluia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Conform studiului de circulație, în vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintelor, cât și pe traseul străzilor Craiovei și Decebal, se recomandă realizarea unei semnalizări orizontale și verticale conform planului de semnalizare propus.

Conform studiului privind infrastructura tehnico-edilitară

- **Instalații electrice**

Zona, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă la nivelul străzilor din care se face accesul către terenurile studiate.

Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului este realizată printr-un bransament electric trifazat cuplat la rețeaua stradală existentă, prin intermediul unui bloc de măsură și protecție trifazat unde se va face măsurarea energiei electrice consumate.

Distribuția electrică se va face prin tabloul de distribuție parter TDP.

Protecția împotriva tensiunilor accidentale de atingere se va realiza cu o centură de legare la pământ la care se va racorda și rama tabloului de distribuție parter TDP care mai departe se va racorda la o priză de pământ exterioară a cărei rezistență de dispersie va fi mai mică de un ohm.

Toate părțile metalice ale echipamentelor care în mod normal nu sunt sub tensiune dar care accidental ar putea ajunge sub tensiune se vor racorda la centura de legare la pământ. Circuitele de iluminat și prizele vor fi prevăzute cu protecție diferențială de 30mA, iar blocul de măsură și protecție cu protecție diferențială de 300mA. Protecția împotriva tensiunilor accidentale

de atingere se va realiza prin conductorul de nul de protecție si prin centura de legare la priza de pământ.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului 1-7/2011, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

- **Instalatii sanitare**

Alimentarea cu apa se va face printr-un bransament PE 040 mm, cuplat la rețeaua stradala de distribuție apa potabila, un cămin de apometru, situat la limita de proprietate si instalația de utilizare apa potabila care se va executa din polietilena de înaltă densitate PEHD-PE80-SDRI7 pentru instalația de utilizare exterioara si din polipropilena RANDOM PPR pentru instalația de utilizare interioara.

Canalizarea exterioara se va executa din conducta de PP si PVC-KG, cu racordare la cămine de racord situate in apropierea limitei de proprietate si mai departe la canalizarea stradala existenta, prin căile de acces către proprietăți.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

La nivelul încăperii cu destinația centrala termica si in oficiu se va monta cate un detector de scăpări gaze si monoxid de carbon conform NTPEE 2008 care la atingerea concentrației de 2% metan va declanșa închiderea electrovanei principale de alimentare cu gaze naturale montata după robinetul de incendiu al instalației de utilizare exterioare de gaze naturale.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului 1-912015 si NP 133/2013 , normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

- **Instalatii termice**

Zona studiată este echipata din punct de vedere edilitar. Astfel, obiectivele propuse in zona vor avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente pe străzile din care se face accesul către imobile.

Încălzirea încăperilor se va face cu o instalație de încălzire cu corpuri statice prevăzută cu doua zone de încălzire care va fi alimentata prin racordare la o centrala termica proprie cu funcționare pe gaze naturale amplasata in interior.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului I-13/2015, pentru executarea instalațiilor de încălzire, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de vest.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal, in zona studiată sunt urmatoarele zone functionale:

IMOBILUL CU NR. CADASTRAL 51713 SE AFLA IN ZONA Li3 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MCI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE

Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism - PUZ elaborate pentru fiecare cvartal delimitat de strazile existente – aprobata conform legii, care vor stabili ponderea fiecarui tip de locuinte, dotarile aferente necesare si celelalte reglementari. Pana la realizarea documentatiei de urbanism se instituie interdictia 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 prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartelelor.

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:

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

Recomandări pentru construcțiile existente

Indici privind utilizarea terenului, subzona LI3:

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

Utilizări interzise

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare 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;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- **anexe gospodărești**

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirii se va face la aliniament sau retras de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile planșei de PL. U2 CONCEPT PROPUȘ – PLAN DE SITUATIE

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- se stabilesc prin PUZ

Circulatii si accese:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;
- pentru grupari de mai putin de 4 locuinte individuale se admit accese prin servitute de trecere

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor:

Înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

Cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

În cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi avand regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

Înălțimea maxima la coama: 15,0 m

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

Conditii 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 fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii.

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 150 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Împrejmuiiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona LI 3, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial:

- Steren = 857.00 mp
- Sconstruita propusa= 119.14 mp
- Sdesfasurata = 119.14 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 74.00 mp
- Sspatii verzi = 663.86 mp
- POT: 13.90 %
- CUT: 0.13
- Regim de înălțime: PARTER

IMOBILELE CU NR. CADASTRAL 53722 SI NR. 55542 SUNT SITUATE IN MI- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR

Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinatie inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2 – P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore.

**Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:
POT maxim = 35% si CUT maxim pentru inaltime P+2=1.05 mp ADC/mp teren.**

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI1, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale**

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt admise:

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la
- ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii admisi potrivit articolului 2;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu) ori prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- 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;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se considera construibilă dacă: are o suprafață de minim 15.00 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12.00 m pentru locuințe cuplate; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maximă admisă), în interiorul careia se amplasează cladirile principale.

Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului³⁸; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- clădirile vor fi dispuse de regula izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri iar față de cealaltă limită (de regula amplasată spre punctul cardinal nefavorabil) retragerea minimă va fi de 1,0 m dacă nu există ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă sunt ferestre cu vedere;

- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista constructii cu functiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);
- este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.
- pentru anexele parter cu inaltimea la streasina/cornisa de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai in cazul cuplarii la calcanul anexelor adiacente

Circulatii si accese:

- pentru locuinte parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

Aspectul exterior al clădirilor

Reglementari generale orientative pana la elaborarea PUZCP:

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; in acest scop catre circulațiile publice vor fi orientate corpuri de birouri si spatii comerciale si de prezentare care se armonizeaza (spre deosebire de hale) cu locuintele majoritare in zona.
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins intre 3/1 si 1/1.
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada.
- Sunt recomandate in general acoperisurile cu panta (tip sarpanta), cu pante intre 200-450.

- Se interzice utilizarea azbocimentului si tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.
- Este interzisa utilizarea imitatiilor materialelor traditionale (imitatie de piatra, imitatie de tigla ceramica etc) cu exceptia cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Conditii 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;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor in cazul locuintelor si 20% din suprafata parcelelor in cazul altor functiuni; fac exceptie functiunile care prin norme specifice prevad o suprafata mai mare de spatii verzi, caz in care se aplica norma specifica
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- in lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectiamconstructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentrumaccese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minima de 30 cm si maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții si pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona M1, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:

POT maxim = 35% si CUT maxim pentru inaltime P+2=1.05 mp ADC/mp teren.

Bilant teritorial:

- Steren = 531.00 mp
- Sconstruita propusa= 185.85 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 159.30 mp
- Sspatii verzi = 531.00 mp
- POT: 35.00 %
- CUT: 0.70
- Regim de înălțime: P+1E

3.2. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Decebal si str. Craiovei

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Decebal si str. Craiovei

Termice

Imobilul va fi incalzit cu centrala termice cu combustibil gaze naturale, ce vor prepara si apa calda menajera.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, pe baza solutiei tehnice din acordul de acces de la operatorul de sistem. Gazele vor fi necesare pentru prepararea hranei si la centralele termice ce vor prepara agent pentru incalzire si apa calda menajera. Monatajul, proiectarea si executia acestor consumatori se vor face cu respectarea NTPEE -2008 modificat si numai dupa avizarea dosarelor tehnice ce se vor intocmi de societati autorizat .

Alimentare cu energie electrică

- alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.3. PROTECTIA MEDIULUI

Dat fiind faptul ca majoritatea construcțiilor învecinate sunt destinate locuirii, s-a luat în calcul posibila poluare generată de existența celor doua locuri de parcare pentru autovehicule din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanta spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, și plantarea vegetației înalte pe limitele

parcele dar și între construcția propusă și locurile de parcare, în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărescă, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Craiovei, fiind proprietatea privată a d-nei Medintu Ionica Catalina și a d-ului Medintu Constantin Teodor, conform extrasului de carte funciara nr.55542 și nr.53722.

Terenul, este situat în intravilanului municipiului Caracal str. Decebal nr. 148D este proprietatea d-lui Centea Ionel Daniel conform extrasului de carte funciara nr. 51713. Suprafața terenului studiat este de 857.00 mp.

4. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZul porneste de la ideea **ridicării interdicției temporara de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv pe parcela proprietate a doamnei Medintu Ionica Catalina și a domnilor Medintu Constantin Teodor și Centea Ionel Daniel.**

Totodată stabilește condițiile de amplasare a construcției în raport cu limitele de proprietate și caile de acces.

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 pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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,

arh. urb. Angela Busca

S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

