

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. 230 / 2021

***STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU
"LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22,
22A"***

***SI EXECUTAREA LUCRARILOR DE RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA RETELELE PUBLICE DE APA,
CANALIZARE, GAZE NETURALE, ENERGIE ELECTRICA
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ALEXANDRU CEL
BUN,
NR. 22-22A, JUDEȚUL OLT***

NR. CADASTRAL 57032, 52792 UAT CARACAL,

BENEFICIAR:

MIU NICOLAE

*Municipiul Caracal, str. Aleea Cresei, nr. 1, bl. E9, sc. 1, ap. 4,
judetul Olt*

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
MUNICIPIUL SLATINA, JUDEȚUL OLT**

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2021

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

***STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA IN
VEDEREA ELABORARII P.U.Z. SI STABILIRII
CONDITIILOR DE CONSTRUIBILITATE PENTRU
LOCUINTE INDIVIDUALE
MUNICIPIUL CARACAL, STRADA ALEXANDRU CEL
BUN,
NR. 22-22A, JUDEȚUL OLT***

NR. CADASTRAL 57032, 52792 UAT CARACAL,

Amplasament:

**STRADA ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22-22A,
MUN. CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

MIU NICOLAE

Municipiul Caracal, str. Aleea Cresei, nr. 1, bl. E9, sc. 1, ap. 4,
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 elaborarii:

septembrie 2021

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE
CONSTRUIRE PENTRU**

"LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A"

**SI EXECUTAREA LUCRARILOR DE RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
RETELELE PUBLICE DE APA, CANALIZARE, GAZE NETURALE, ENERGIE
ELECTRICA**

MUN. CARACAL, STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 22-22A, JUDETUL OLT

BENEFICIAR:

MIU NICOLAE

Municipiul Caracal, str. Aleea Cresei, nr. 1, bl. E9, sc. 1, ap. 4,
judetul Olt

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII:

SEPTEMBRIE 2021

FAZA:

STUDIU DE OPORTUNITATE

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 si tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin documentația înaintată se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă. In consecinta, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren, cuprinzând zonele functionale 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 functionarii activitatilor permise, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

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, funcție de necesitățile posibil să apară și odată cu implementarea si funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor 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 696,00 mp conf. carte funciara nr. 57032 UAT Caracal;

Terenul studiat care apartine intravilanului municipiului Caracal este situat intr-o zona de locuinte (**L**), subzona **Li 3** 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 operatiuni 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 supraterrane, autorizatii, nu este inscrisa in lista monumentelor istorice si nu se afla in zona de protectie a acestora.

Zona studiata este formata din doua terenuri, incadrate in aceeasi subzona functionala Li 3. Toate terenurile studiate sunt propuse pentru incadrarea intr-o noua subzona functionala, respectiv **Li 3c** conform partilor desenate atasate studiului urbanistic si regulamentului local de urbanism aferent PUZ. Terenurile care fac parte din prezenta documentatie de urbanism sunt:

- nr. cadastral 57032 – suprafata 696,00 mp – MIU NICOLAE si MIU IONELA (teren care a generat studiul PUZ);
- nr. cadastral 52792 – suprafata 147,00 mp – MIU NICOLAE, MIU IONELA si STIRCU ADRIAN – teren ce asigura accesul catre investitia propusa, cu racord din strada Alexandru cel Bun;

Totalul suprafatei studiate este de aproximativ 3.000,00 mp. Planul urbanistic zonal se intocmenste pentru cele 2 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 „Locuinta pe strada Alexandru cel Bun nr. 22-22A” pe strada Alexandru cel Bun, Mun. Caracal.

Documentatia de urbanism intocmita pentru cele 2 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. 57032 UAT Caracal - 696,00 mp – categorie de folosinta arabil;
- Nr. cad. 52792 UAT Caracal – 147,00 mp – categorie de folosinta arabil si curti-constructii.

Pe parcelele care au generat studiul P.U.Z. nu exista constructii supraterane. 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 unei locuinte individuale cu regim mic de inaltime;***
- ***Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;***
- ***Amenajări aferente locuinței individuale: cale de acces carosabila și pietonala, parcaje, spatii plantate, etc;***
- ***si restudierea reglementarilor specifice subzonei Li3, respectiv***

crearea unui regulament pentru o noua subzona, derivata din subzona Li3 si denumita in continuare Li3c;

➤ **incadrarea si reglementarea accesului catre investitia propusa – crearea unei subzone derivata din T1 (transport rutier conform PUG Mun. Caracal), denumita in continuate T1-3.**

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 3 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 105, parcelele 9/3, 8/2, 9/2.

Subzona Li 3 este constituita din locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P – P+2, avand caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale, in zone de restructurare. 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 3 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 rezidențiale.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine zonei rezidențiale „L” (conf. PUG Caracal) si are o suprafata totala de 696,00 mp conform actelor cadastrale intocmite.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – proprietate privata – nr. cad. 52791;
- Est – drum acces - strada Alexandru cel Bun;
- Sud - proprietate privata – nr. cad. 52151;
- Vest - proprietate privata – nr. cad. 57590.

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 3. Pentru

suprafata totala de teren studiată – cele 2 parcele studiate - se întocmesc studiul P.U.Z. în vederea derogării de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă. Se propune crearea unor noi subzone a locuințelor individuale, respectiv Li 3c, și a transportului, respectiv T1-3, în care vor fi încadrate și terenurile învecinate, astfel:

- nr. cadastral 57032 – suprafața 696,00 mp – MIU NICOLAE și MIU IONELA (teren care a generat studiul PUZ) – **subzona Li 3c**;
- nr. cadastral 52792 – suprafața 147,00 mp – MIU NICOLAE, MIU IONELA și STIRCU ADRIAN – teren ce asigură accesul către investiția propusă, cu racord din strada Alexandru cel Bun – **subzona T1-3**;

Conform Art. 32, alin. 3 din Legea 350 / 2001 cu modificările și completările ulterioare, modificările / derogările din PUG aduse regimului de construire, funcțiunii 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 beneficiază de o poziție conformă cu investiția propusă, care se află în zona destinată locuințelor individuale și colective a municipiului Caracal, conform analizei de teren efectuate și conform prevederilor P.U.G..

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar a se rezolva, în cadrul Planului Urbanistic Zonal, următoarele obiective principale:

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, aceea de păstrare a funcțiilor vecine pe zona studiată, cea de zonă destinată funcțiilor rezidențiale;
- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zonă – categorii: locuințe individuale, parcaje, platforme betonate, spații tehnice, circulații, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este strada Alexandru cel Bun din partea de est a zonei studiate;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării orașului;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G.;
- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potentarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită 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 și pietonală, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. CIRCULATIA

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

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

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 și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Circulația rutieră din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe străzile adiacente terenului – strada Alexandru cel Bun. Accesul la teren se face direct din drumul coproprietate, propus cu sens unic, existent în partea de est a terenurilor studiate, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. și va asigura accesul principal la loturi.

În planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare a P.U.G. Caracal apare un drum propus cu legătură directă din Strada Aprodul Purice, care propune o posibilă nouă abordare la nivel de circulație în zona studiată, trecând pe latura de vest a lotului propus construirii. Până la modificarea tramei stradale a orașului și realizarea acestui drum propus prin PUG, accesul la lotul studiat se va face din drumul coproprietate existent. În elaborarea propunerilor se va ține cont de existența acestei propuneri (drumul prezumtiv) în cadrul PUG Mun. Caracal și se va păstra o retragere față de limita posterioară a parcelei, retragere în conformitate cu propunerea de realizare a acestei noi circulații.

Conform P.U.G. și R.L.U. Mun. Caracal, strada Alexandru cel Bun este strada de categoria III.

În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Pentru locuințele 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 investiție 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.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- Zona locuințe individuale;
- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale.

2.4.2. RELATIONARI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Funcțiunile propuse în zonă nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona se află încadrată în zona de locuințe Li 3 existentă, respectiv în intravilanul existent al localității – conform PUG Mun. Caracal;
- Terenul este situat într-o zonă care asigură accesul pietonal și carosabil la investițiile propuse – drumul coproprietate se va reglementa ca alee (semi)carosabilă în interiorul zonei studiate, cu o lățime de 3,00 m și va fi prevăzut cu o supralărgire în dreptul lotului din nord;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.4.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe individuale, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 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 696,00 mp. Zona studiata si propusa pentru incadrarea in subzona „Li 3c” nou creata cuprinde terenul cu nr. cad. 57032 care a generat PUZ. Suprafata totala a parcelei studiate este propusa studiului PUZ in vederea construirii 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 lot, facand legatura intre investitia propusa si strada Alexandru cel Bun.

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.

2.5. 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 rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflata la limita de est a amplasamentului, la strada Alexandru cel Bun.
- Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusa prin P.U.Z. pe strada Alexandru cel Bun. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la rețeaua publica.
- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la rețeaua publica a orasului existenta in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;
- In zona se va propune si extindere rețelei de telecomunicatii prin racordul la rețeaua existenta in vecinatate.

2.6. 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.

2.7. 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 detalierea 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 reglementari si 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.

2.7.1. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI SI CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere social, existența si dezvoltarea functiunilor de locuire va conduce la îmbunătățirea condițiilor de viață ale locuitorilor din aceste zone și din împrejurimi (crearea conditiilor favorabile locuirii).

Localnicii vor fi angajati pentru lucrări nespecializate de construcție in timpul realizarii investitiei acolo unde este posibil si lucrari de specialitate in timpul desfasurarii activitatii propuse.

Infiintarea de noi unitati destinate locuirii va genera noi taxe catre primaria localitatii ce vor fi incasate anual, taxe ce se vor obtine la realizarea investitiei prin taxa de autorizatie de construire.

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel, sinteizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

- Impactul favorabil asupra mediului;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Impactul favorabil asupra locuirii.

2.7.2. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR

- Extinderile retelelor edilitare
- Amenajarea incintei
- Amenajarea spatiului verde
- Toate lucrarile din incinta privata – bransamente, racorduri la utilitati.

2.7.3. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA

- Nu este cazul.

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 viitoarele constructii.

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.

L = ZONA REZIDENTIALA

Li3 = LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE

Li3c = SUBZONA DERIVATA DIN Li3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE IN ANSAMBLURI PREDOMINANT REZIDENTIALE

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

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.

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 locuințelor, 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, consultanță, 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.

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.

Interdicții temporare:

- nu sunt

Interdicții definitive:

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

T = ZONA CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

T1 = SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

T1-3 = SUBZONA DERIVATA DIN T1 – TRANSPORT RUTIER – DRUM

COPROPRIETATE PRIVATA ASIMILABIL CIRCULATIILOR PUBLICE

T1-3 – 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, țigări, 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 parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele 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 prezinta particularitati, 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 să delimiteze zonele nou create de circulațiile majore și de ulterioarele funcțiuni conexe ce se vor dezvolta în zona studiată.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone rezidențiale, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea cailor de circulație existente (strada Alexandru cel Bun), dar și crearea unor artere noi de circulație, alei care să deservească parcela studiată și construcțiile ce se vor amplasa pe aceasta.

Latimea carosabilului cailor de acces în ansamblurile noi de locuințe individuale va fi de 3,5 m pentru străzile cu sens unic (conform RGU, Anexa 4). Până la modificarea tramei stradale a orașului și realizarea acestui drum propus prin PUG, accesul la loturile studiate se va face din drumul coproprietate existent.

În conformitate cu Normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor și cu Ord. 49 / 1998, drumul coproprietate existent este un drum de folosință locală de categoria a IV-a, care deservește lotul studiat, fiind situat la limita de est a acestuia. Acest drum are latimea de 3,50 m și este într-o zonă cu trafic foarte redus.

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

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

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă multe loturi cu funcțiuni de locuire individuală. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zonă și nu va intra în conflict cu acestea, din contra, va extinde și va completa zona de locuire. Noua investiție va fi încadrată în subzonă cu funcțiuni de locuire individuală **Li 3c** a municipiului Caracal.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale.

Autorizarea executării investiției propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei rezidențiale în care se încadrează – funcțiuni de locuire colectivă, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investiției propuse prin proiect este determinată de caracterul rezidențial al terenului și 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.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unor construcții cu funcțiunea principală de locuire, necesare funcționării investiției pe terenul studiat. Suprafața care a generat studiul PUZ este de 413,00 mp.

- propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Caracal - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;
- traseul utilitatilor din zonă;
- situația juridică a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în piesele partii desenate, respectiv în planșa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUAȚIE PROPUSĂ.

3.5.1. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

➤ Cele 2 loturi studiate reprezinta proprietati private ale persoanelor fizice / juridice, iar strada Alexandru cel Bun este proprietate publica a Mun. Caracal. Drumul existent cu numarul cadastral 52792 care deserveste parcela propusa pentru construire este drum in coproprietate si are o latime de 3,50 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:

Li 3 ansambluri existente – Hmax = P+2 niveluri

Li 3c ansambluri propuse – Hmax = P+2+M niveluri.

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 300,00 mp

o Lungimea minima a aliniamentului 12,00 m

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea cladirilor se va face retrasa de la 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 5,0 m fata de aliniament.

Banda de constructibilitate (pentru parcela de camp – nr. cadastral 57032) are o adancime maxima de 26,00 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;

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.

Cod Civil: Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Se va asigura o retragere minima de 2,50 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 8,0 m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijare in canalizarea pluviala si montarii parazapezilor.

Cod Civil: Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până

la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Cod Civil: Art. 616: Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- În zonele cu ansambluri de locuinte colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.

Pentru ansamblurile noi se propune ca distanța între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit să fie de minim 2,50 m.

În cazul în care clădirile învecinate se vor amplasa la o distanță mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire care să confirme respectarea prevederii privind asigurarea însoririi clădirilor destinate locuirii (a încăperilor de locuit din locuințele învecinate), pe o durată de minim o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Pentru lotul studiat se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Li 3c ansambluri propuse – $H_{max} = P+2+M$ niveluri

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială.

Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult $P+2+M$) pe platforme organizate;

- se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în 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 bransament 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, în interiorul incintei. Soluțiile optime pentru colectarea apelor meteorice vor fi stabilite la nivel de proiect de execuție, în baza debitului de ape meteorice calculat.

Sistemele de colectare a apelor vor putea fi bazate pe utilizarea gurilor de scurgere (care pot aduna atât apele care provin de pe acoperis, cât și cele de la nivelul platformelor sau aleilor) sau a rigolelor (urmarind ca atât imbinarea între acestea dar și fața de finisajul aleilor sau platformelor să fie cât mai etans pentru a împiedica infiltrarea apelor).

În toate cazurile, scurgerea apelor meteorice de pe platformele impermeabile se va realiza prin asigurarea unui sistem rutier corespunzător și a respectării pantelor longitudinale și transversale proiectate (la faza de proiect tehnic de execuție).

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

Lotul studiat nu este alimentat cu apă potabilă, dar pe strada Alexandru cel Bun 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, lotul studiat nu este echipat cu rețele de canalizare, pe strada Alexandru cel Bun există rețele de canalizare menajera în sistem unitar. Există posibilitatea de racordare la rețeaua de canalizare existentă în vecinătatea lotului studiat, în zona de est, pe strada Alexandru cel Bun. Beneficiarii vor executa din fonduri proprii lucrările aferente extinderii și bransării la rețeaua de canalizare.

REȚELE ELECTRICE

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

REȚELE DE GAZE

In dreptul obiectivului in studiu, pe strada Alexandru cel Bun exista conducte de distributie gaze naturale redusa presiune, in dreptul obiectivului in studio, cat si branșamentul postului de reglare masurare

REȚELE TELEFONICE

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

3. EVIDENȚIEREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

REȚELE DE APA

Pe Strada Alexandru cel Bun se afla in funcțiune conducte de distribuție apa ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de alimentare cu apa si stingere incendiu in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de alimentare cu apa si hidrantii va fi pozitionata pe aleea de acces cu branșamente si hidranti stradali.

REȚELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere și meteorice, zona studiata este echipata cu rețele de canalizare. Lotul studiat va beneficia de record la canalizare, pe strada Alexandru cel Bun.

REȚELE ELECTRICE

Pe strada Alexandru cel Bun se afla o retea electrica de joasa tensiune LEA 0,4KV in functiune ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele electrice in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua electrica va fi pozitionata subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru fiecare lot.

REȚELE DE GAZE

Pe strada Alexandru cel Bun se afla o retea de distributie gaze de joasa presiune, in functiune ce alimenteaza zona. Pentru proiectul propus in funcție de calculul tehnico-economic se vor proiecta rețele de gaze in conformitate cu prevederile legale in urma unui proiect de specialitate. Rețeaua de gaze va fi pozitionata subteran pe aleea de acces cu branșamente pentru lotul studiat.

REȚELE TELEFONICE

In dreptul obiectivului in studiu, pe Strada Alexandru cel Bun in carosabil se afla in funcțiune rețele telefonice .principale, cu ramificații pe străzile secundare .

ÎMPREJMUIRI

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

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 si colective mici cu regim de inaltime de maxim P+2, in zone de restructurare - **Li 3c**. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor zonei, in scopul mentinerii diversitatii.

4. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate 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 conditiile de construibilitate 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.

Dupa obtinerea Avizului de Oportunitate se va trece la intocmirea documentatiei faza P.U.Z..

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar