



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "SPALATORIE AUTO CU 6 POSTURI, VULCANIZARE AUTO SI CLADIRE CU DESTINATIE MIXTA (BIROURI, SPATIU TEHNIC SI CAFE-BAR PENTRU CLIENTII SPALATORIEI AUTO), PE BULEVARDUL ANTONIUS CARACALLA, NR. 163, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

- BENEFICIAR : **CONSTANTIN MIRCEA**
CONSTANTIN CRISTINA LORENA
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **14**
- DATA ELABORĂRII : **2021**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor **DL. CONSTANTIN MIRCEA si DNA. CONSTANTIN CRISTINA LORENA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "SPALATORIE AUTO CU 6 POSTURI, VULCANIZARE AUTO SI CLADIRE CU DESTINATIE MIXTA (BIROURI, SPATIU TEHNIC SI CAFE-BAR PENTRU CLIENTII SPALATORIEI AUTO), PE BULEVARDUL ANTONIUS CARACALLA, NR. 163, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**, si analizeaza zona delimitata la nord de strada Traian, la sud de bld. Antonius Caracalla, la est de str. Vornicu Ureche, la vest strada Paraului in suprafata totala de 39085.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1684.00 mp**, situat în partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere la **bd. Antonius Caracalla si str. Vornicu Ureche**.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. privata Constantin Maria Alexandra
- sud – bd. Antonius Caracalla
- est – str. Vornicu Ureche
- vest – prop. privata Buza Aurel



Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan (1.178mp) si curti constructii intravilan in suprafata de 506 mp. Pe parcela studiata nu exista constructii.

Se doreste realizarea unei constructii cu functiunea de spalatorie auto cu sase posturi vulcanizare auto si cladie cu destinatie mixta (birouri, spatiu tehnic si cafe-bar pentru clientii spalatorie auto). Hala va avea un regim de inaltime de maxim P+1E si o suprafata construita de 278.00mp.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE in regimul economic propus I2-2 SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE PENTRU REALIZARE INVESTITIE SPALATORIE AUTO.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona. Documentația este finantață 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 însoirea;

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*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li3-Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR I2-2 Subzona productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020



Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de est 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. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unei șpalatorii moderne în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe bd. Antonius Caracalla, nr. 163

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 servituților 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 temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat 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.



larna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticicloul 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

Zona din care face parte terenul studiat are acces la doua strazi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Bd. Antonius Caracalla, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Str. Vornicu Ureche, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);

Astfel se propune accesul din str. Vornicu Ureche care reprezinta limita de est a parcelei. De asemenea vor fi prevazute locuri de parcare in interiorul limitei terenului propus spre amenajare.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe parcela studiată nu există construcții. 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.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe bd. Antonius Caracalla.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul din zona studiată este proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – spalatorie auto. 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 acestuia, 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, indesarie medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesarie medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Conform studiului de circulație se propune amenajarea accesului auto și pietonal pentru terenul studiat cât și realizarea căilor de acces auto, pietonale și parcarilor în incinta terenului care a generat PUZ.

Se propune amenajarea accesului existent și lățirea lui de la 4,00 m lățime în prezent la 6,00 m după realizarea investiției.

Accesul va avea lățimea de 6,00 m lățime acces auto și pietonal, realizat cu o singură poartă, fără acces pietonal tip poarta separată de accesul auto tip poarta.

Locurile de parcare pentru spalatoria auto și vulcanizare au acces direct în incinta beneficiarului cu locuri de întoarcere soluționate în incinta.

Se vor amenaja 9 locuri de parcare auto, 6 pentru vizitatori, 2 locuri pentru personalul lucrator și 1 loc pentru persoane cu dizabilitati.

Zona de aprovizionarea a spalatoriei și a vulcanizării se va face în partea de nord a incintei fără a fi clarificat un loc, întrucât terenul care a generat PUZ are o lățime mare și poate soluționa în incinta inclusiv un autotren.

Accesul auto pentru marfa nu va fi condiționat de tonaj întrucât str. Vornicul Ureche are categorie de centru pentru Municipiul Caracal și astfel limita de tonaj este conform legii.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere, amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală (conform planurilor Ci1).

Întreaga semnalizare orizontală se va reface pe strada existentă, conform planului de semnalizare propus astfel încât relațiile de trafic în incinta să fie corespunzătoare.



Conform studiu de rețele tehnico-edilitare zona studiată beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportună.

Alimentare cu energie electrică: este realizată din str. Vornicu Ureche subteran și mai departe bransamentele edificarilor în incintă. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza un singur racord general din b-dul Antonius Caracalla. Necesitatea presiunii de lucru și dimensionarea tevelor efective, se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu apă: este realizat racord de pe b-dul Antonius Caracalla și mai departe se va face racordarea edificarilor în incintă.

Canalizare: este realizată racordarea din str. Vornicu Ureche, un singur racord general și mai departe racordarea edificarilor în incintă și amplasarea separatorului de hidrocarburi. Canalizarea va fi prin cadere liberă. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Li 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE RESTRUCTURARE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcția se propune a se adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru parcela cu numărul cadastral 55763 se propune acces direct din str. Vornicu Ureche de 6.00 m

Strada Vornicu Ureche, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pista de cicliști, și 2.00m pietonal pe un sens.

Bulevardul Antonius Caracalla, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m spațiu verde, și 2.00m pietonal pe un sens.

Se propune amenajarea accesului auto și pietonal pentru terenul studiat cât și realizarea căilor de acces auto, pietonale și parcarilor în incinta terenului care a generat PUZ.

Se propune amenajarea accesului existent și lățimea lui de la 4,00 m lățime în prezent la 6.00 m după realizarea investiției.

Accesul va avea lățimea de 6,00 m lățime acces auto și pietonal, realizat cu o singură poartă, fără acces pietonal tip poartă separată de accesul auto tip poartă.



Locurile de parcare pentru spalatoria auto si vulcanizare au acces direct in incinta beneficiarului cu locuri de intoarcere solutionate in incinta.

Se vor amenaja 9 locuri de parcare auto, 6 pentru vizitatori, 2 locuri pentru personalul lucrator si 1 loc pentru persoane cu dizabilitati.

Zona de aprovizionarea a spalatorii si a vulcanizarii se va face in partea de nord a incintei fara a fi clarificat un loc, intrucat terenul care a generat PUZ are o latime mare si poate solutiona in incinta inclusiv un autotren.

Accesul auto pentru marfa nu va fi condidionat de tonaj intrucat str. Vornicul Ureche are categorie de centru pentru Municipiul Caracal si astfel limita de tonaj este conform legii.

Se va realiza o semnalizare rutiera, atât orizontala, cat si verticala, prin montarea de indicatoare rutiere, amplasate corespunzător, astfel încât circulația si relațiile de trafic sa fie in concordanta cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontala cu cea verticala (conform planurilor Ci1).

Întreaga semnalizare orizontala se va reface pe strada existenta, conform planului de semnalizare propus astfel încât relațiile de trafic in incinta sa fie corespunzătoare.

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

Se propune urmatoare zona functionala:

I2-2 Subzona productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente

Functiune – spalatorie auto

Bilant teritorial propus este:

- Steren = 1684.00 mp
- Sconstruita propusa= 280.00mp
- Scirculatii = 1070.00mp
- Sspatii verzi = 334.00mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT max propus : 2.00
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 18.00m
- Hmax cornisa=15.00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, sunt:

- retragerea fatada de limita laterala(de nord) - 6.00m
- retragerea fata de limita posterioara - 0.00m cu acordul vecinului.
- retragerea fata de aliniament - 2.00m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata beneficiaza de toate utilitatile tehnico-edilitare, astfel investitia este oportuna.



Alimentare cu energie electrica: este realizata din str. Vornicu Ureche subteran si mai departe bransamentele edificarilor in incinta. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza un singur racord general din b-dul Antonius Caracalla. Necesitatea presiunii de lucru si dimensionarea tevilor efective, se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu apa: este realizat racord de pe b-dul Antonius Caracalla si mai departe se va face racordarea edificarilor in incinta.

Canalizare: este realizata racordarea din str. Vornicu Ureche, un singur racord general si mai departe racordarea edificarilor in incinta si amplasarea separatorului de hidrocarburi. Canalizarea va fi prin cadere libera. Daca prin proiectul tehnic va fi necesara modificarea solutiei, aceasta se va face conform normativelor in vigoare.

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.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența celor 6 posturi pentru spalatoria auto si a spatiului cu functiunea de vulcanizare. De aceea subliniem importanta spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 20% din suprafata totala a acesteia, și plantarea vegetatiei înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetatie care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat in intravilanul municipiului Caracal, Str. Antonius Caracalla nr.163, fiind proprietatea domnului Constantin Mircea si a doamnei Constantin Cristina Lorena conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.55763.

Suprafata terenului studiat este de 1684.00 mp.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, de a crea totodata locuri de munca pentru populatia orasului, si nu numai.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezuma la dotările aferente rețelilor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructie ce va reprezenta hala cu functiunea de spalatorie auto si vulcanizare.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea schimbării regimul economic al terenului studiat, din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE in regimul economic propus I2-2 SUBZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Propunerea de amplasare a unei spalatorii auto pe parcela studiata rezolva problema disconfortului creat de lipsa serviciilor de acest fel din zona si conduce implicit la valorificarea terenului.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii 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 si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,

arh.urb Angela Busca

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

