

MEMORIU TEHNIC GENERAL

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **STUDIU DE OPORTUNITATE – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN.**

MUN. CARACAL, STR. BICAZ NR.14A, JUD OLT

Beneficiar : **PIRVU IONUT CRISTIAN
PIRVU ANDREEA LUCIA**

Proiectant : **S.C.ETALON S.R.L.**

Data : **2020**

OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE :

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **PIRVU IONUT CRISTIAN si PIRVU ANDREEA LUCIA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN pe strada Bicaz nr.14A, mun. Caracal, jud. Olt** și analizează zona de pe strada **Bicaz**, parcelele cu nr cad. 50653, 57670, 52025 în suprafață totală de **2000.00 mp**. Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1021.00 mp**, situat în partea de centrala a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Bicaz**, fiind proprietatea beneficiarilor **PIRVU IONUT CRISTIAN si PIRVU ANDREEA LUCIA**.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile în care devine construibil lotul, în vederea:

Construire imobil locuinte colective S+P+3E si imprejmuire teren care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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 normativele în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Folosinta actuala a terenului este teren curti constructii, intravilan, in suprafata de 1021.00mp.

Parcela studiata este libera de constructii.

Se doreste mobilarea lotului cu 1 imobil avand regim de înălțime S+P+3E cu 1 tronson (scară), însumând un maxim de 16 de apartamente, cu 1, 2, si 3 camere locuibile cu spații interioare și suprafețe conform Anexei nr. 1 la Legea locuinței nr. 114/1996, republicata.

Apartamentele vor fi dispuse pe nivelul 1, 2 si 3 al imobilului propus. Imobilul va fi dotat cu scara interioara iluminata natural.

Diferența de cotă între 2 nivele supraterane 1,2 si 3, va fi de min. 2,75 m și max. 3,00 m, corespunzând o scară între cele două nivele cu 16-17 trepte. Scările dintre nivelele diferite vor fi executate din beton armat. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon la spațiile interioare supraterane 1,2 si 3 va fi minim 2,60 m. Pentru spațiile comerciale din parter înălțimea liberă va fi de cca 3,50 m.

La subsol se vor amplasa spații de depozitare (boxe) distribuite pentru apartamente si spatii anexe tehnice. Înălțimea liberă finită între pardoseală și plafon (inclusiv instalații, grinzi) la spațiile interioare din subsol va fi minim 2,10 m.

Toate spațiile interioare sunt decomandate, bucătăria și camera de zi sunt în relație directă cu un balcon/loggie; compartimentarea interioară dintre bucătărie și camera de zi este de tip ușor, nestructurală; se vor prevedea balcoane și loggii la fiecare apartament; se va prevedea rampă pentru accesul persoanelor cu dizabilități aferenta accesului la locuințele colective propuse.

Se va prevedea împrejmuirea terenului cu gard opac (posterior si laterale), cu înălțime maxima 2.50 m, iar spre calea de acces – str.Bicaz de pe latura nordica se va prevedea gard transparent, cu înălțime maxima 2.00 m, prevazut cu porti automatizate de acces auto si pietonal (ca varianta alternativa a împrejurii catre calea de acces – împrejmuire realizata din gard viu – buxus/tuya sau, fara a se amenaja imprejmuire spre strada). Lungimea totala a imprejurii propuse este de 132.68 mp.

În acest scop a fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 97 din 30.04.2020 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Imobilul teren este proprietatea domnului Pirvu Ionut Cristian si a doamnei Pirvu Andreea Lucia conform extrasului de carte funciara pentru informare nr.57670.

Regimul economic:

IMOBILUL ARE CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI SE AFLA IN ZC4 – ZONA CENTRALA ADIACENTA “ TARGUL DINLAUNTRU”

Cuprinde monumentele aflate in Lista Monumentelor istorice si zonele lor de protectie precum si cladiri cu valoarea ambientala, potrivit studiului istoric, ce este inclus in PUG (SIR 6 potrivit studiului istoric)

-zona a constructiilor cu maxim de maxim P+2 NVELURI, cu regim de construire in general discontinuu (cuplat, izolat); cu functiune dominant locuirea, dar incluzand un numar de servicii de interes public.

Regimul tehnic:

Steren = 1021.00 mp

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – str. Bicaz
- sud – popr privata Zbant Dumitru
- est – Nr. cad.57670 (LOT2)
- vest – Nr. cad.50653

Folosința actuală a amplasamentului

Folosinta actuala - curti constructii

Parcela studiata se află în intravilanul localității

Nu există plantații de protecție.
Pe suprafața studiată nu există nicio construcție

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Având în vedere că investiția, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal, depășește:

- înălțimea maximă de construire
- POT, CUT
- Regimul de construire
- Distanțele minime față de limitele parcelei

se impune inițierea unei documentații de urbanism PUZ - IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

Documentația este elaborată și 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 însoțirea ;

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 ÎN LOCALITĂȚI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97)

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

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

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

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

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea centrală 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 întretaiau 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.

POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui unei locuințe colective în localitate.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Bicăz nr. 14A

Zona studiată este în amplasata 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.

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.

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.

Circulații și accese:

Circulația pe parcela este asigurată de str. Bicz care stabilește limita de nord a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Se va prevedea în incinta parcare auto, minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și parcare auto pentru spațiile comerciale. Astfel, se propune amenajarea cu dale înierbate a unui spațiu de parcare pentru 19 autovehicule.

În zona nu există stații de distribuție a carburanților la autovehicule, sisteme de alimentare cu gaze petroliere sau linii electrice aeriene.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Zona din care face parte terenul studiat are acces la o stradă de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Bicz, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 10,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 12,00m);

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 de înălțime P-P+4, destinate în general funcțiunii de locuire colectivă.

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 interiorul zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

Echiparea edilitară:

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

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.

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 constructibil pentru investiția – locuințe colective cu echipamente de interes public la parter. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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.

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona **ZC4 – ZONA CENTRALA ADIACENTA “ TARGUL DINLAUNTRU”**, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Caracal.

Imobilul studiat se afla în zona de protecție a monumentului clasificat din str. Bicăz nr.16 și în zona protejată (SIR 6) cu monumente istorice str Bicăz br 18, 20, 22 – Biserica Toti Sfintii si nr.11. Parcela, conform LMI 2015, se învecinează și cu monumentul istoric din strada Toma Rusca nr. 21

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se admite repararea construcțiilor existente numai pe baza studiilor istorice și cu avizul Ministerului Culturii;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism numai pe baza studiilor istorice și cu avizul Ministerului Culturii;

Se admit conversii functionale potrivit destinatiilor initiale ale cladirilor pe baza studiilor istorice si cu avizul Ministerului Culturii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

Activitățile **recomandate** sunt locuirea și serviciile din gama **IS, L1a, Lca, M1a, M2a** compatibile cu amplasamentul după cum urmează:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- spații culturale diverse (spații expoziționale, cluburi, Sali de spectacole de mici dimensiuni);
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul cu suprafața comercială de maxim 400 mp;
- servicii turistice;
- pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc.);
- locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale;
- locuințe individuale;
- învățământ prescolar și școlar;
- locașuri de cult;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; amenajări ale curților pentru accesul public (pentru terase de alimentație publică, spații expoziționale și alte utilizări atractive pentru public) - spații plantate
- în toate cazurile (cu excepția monumentelor) parcajele aferente activităților se vor soluționa în incinta sau, în mod excepțional, în parcaje publice sau de uz public special amenajate situate la maxim 250 m de amplasament; ținând seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitățile care atrag un mare număr de participanți concomitent, necesitând un mare număr de locuri de parcare decât în urma elaborării PUZCP
- se admite desființarea construcțiilor parazitare pe baza unui studiu istoric;
- se admite desființarea clădirilor existente lipsite de valoare culturală sau istorică aflate în stare rea se poate face pe baza unui studiu istoric;
- intervențiile la construcțiile monument istoric și la clădirile situate în zona lor de protecție se va face numai pe baza PUZCP
- conversiile functionale se admit, în toate cazurile, numai dacă sunt asigurate toate cerințele pentru noua funcțiune (accese, spații de parcare, spații verzi, condiții de însoțire etc.);
- sunt permise activitățile manufacturiere compatibile cu zona centrală și zona de locuit, activități care pot fi atractive și pentru turiști (de exemplu produse hand-made de serie mică sau unicat);
- se pot amenaja parcaje publice și colective la sol, de regulă în incinte neconstruite; în mod excepțional se pot amenaja parcaje pe domeniul public în condițiile ce se vor stabili prin PUZ
- sunt admise locașuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație locașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori

- semnalistica permisa in zona va fi stabilita prin Planul Urbanistic al Zonei Istorice Protejate; prin exceptie, pana la aprobarea PUZIP se admite amplasarea firmelor in conditiile de la capitolul Amplasarea firmelor în centrul istoric si a panourilor publicitare sau semnelor in conditiile stabilite la capitolul a) Amplasarea în zona centrală protejată (cu exceptia ZC3), in zonele de locuinte protejate si în zonele de protecție a monumentelor din afara acestor zone;

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

Utilizarile inscrite la articolele 1 si 2 sunt permise in conditiile de mai jos:

- Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie temporara de construire pentru realizarea de constructii principale noi, cu exceptia reconstruirilor pe acelasi amplasament in incinte care nu sunt monumente sau imobile aflate in zona de protectie a monumentelor. Reglementarile expuse mai jos permit autorizarea directa de amenajari, refunctionalizari, consolidari, extinderi pe orizontala cu suprafete construite de maxim 20% din suprafata construita la sol existenta si extinderi pe verticala cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii.
- In mod exceptional, pentru echipamente de interes public, este posibila autorizarea constructiilor noi sau interventiilor mai ample decat cele descrise la alineatul precedent pe baza unui PUZ care sa aduca reglementari punctuale, reglementari care sa fie avizate si de Ministerul Culturii.
- Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata PUZCP pentru parcelele adiacente monumentelor clasificate sau propuse a fi clasificate se instituie servitutea urbanistica non altius tollendi reprezentand interdictia de a construi peste inaltimea la streasina si inaltimea la coama a monumentului;
- Pana la elaborarea si aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejata se instituie interdictie de dezmembrare/comasare a parcelelor.
- Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementari au un caracter orientativ.

Se doreste mobilarea lotului cu 1 imobil avand regim de înălțime S+P+3E cu 1 tronson (scară)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

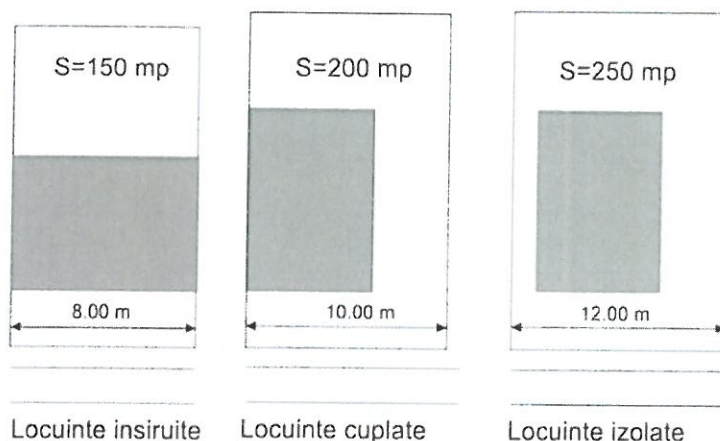
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- orice utilizari de natura sa deprecieze zona
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- tinand seama de caracteristicile parcelarului, nu vor fi permise activitatile care atrag un mare numar de participanti concomitent, necesitand un mare numar de locuri de parcare decat in urma elaborarii PUZCP

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- regulile de protectie ale parcelarului se vor stabili prin PUZCP; pana la elaborarea si aprobarea acestuia sunt interzise dezmembrarile si comasarile;

Reglementari orientative:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 15.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni altele decât locuințe, se recomandă parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 10.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcanе laterale și de minim 12.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.
- Pentru zona protejată (Li1a, Li1b, Li2a), până la elaborarea Planului Urbanistic de Zona Istorica Protejată sunt permise extinderi/reconstruiri pe parcele existente care se încadrează în caracteristicile minime ale parcelelor izolate.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- în principiu în zona ZC 4 clădirile sunt retrase de la aliniament (cu puține excepții)
În cazul monumentelor se va păstra obligatoriu aliniamentul existent. Pentru restul clădirilor:

- echipamentele publice și alte servicii de interes public (inclusiv comerciale) susceptibile a crea aglomerație de pietoni sau autovehicule, precum și cele pentru care normele specifice impun retragerea față de vecinătăți nu sunt recomandate pe străzi cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament și cu trotuare mai înguste de 2,5 m; în cazul în care echipamentele publice nu creează aglomerații și au gabarite reduse este recomandată păstrarea regimului de aliniere existent în zona cu precizările de la ultimul alineat; - în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; obligativitatea se referă numai la clădirile principale, în cazul construcțiilor anexa este interzisă amplasarea acestora la stradă

- Banda de construibilitate are o adâncime de 20,00 m.

- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existentă pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colț) cu încadrarea în limitele minime și maxime de mai jos:

- Retragera în cazul locuințelor va fi de minim 2,0 m și maxim 5,0 m
- Retragera în cazul altor funcțiuni va fi minim 3,0 m și maxim 10 m dacă prin PUZ nu se specifică altfel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Reglementări până la elaborarea PUZCP:

Amplasarea clădirilor trebuie să asigure respectarea condițiilor de însoțire prevăzute în HG 536/1997 pentru funcțiunile protejate (locuințe, spații de învățământ, de sănătate etc) de pe

parcelele proprii și parcelele adiacente; în general respectarea acestei condiții se asigură prin păstrarea între construcții a unei distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte; reducerea acestei distanțe se poate face până la $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte printr-un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condiției asigurării a 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile de locuit și alte utilizări care necesită însorire atât la imobilul propriu cât și la cele învecinate.

- pentru locuințe –
- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat în funcție de situația existentă;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție:
 - cazurile în care în banda de construibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare;
 - cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară
 - cazul strazilor pe care regula caracteristică este amplasarea tradițională – în acest caz se admite respectarea modului tradițional de dispunere cu limitarea corespunzătoare a regimului de înălțime potrivit. Amplasare tradițională în parcele; în acest caz însă amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare în condițiile codului civil (acces pentru întreținerea calcanului)
- retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 m.
- Aliniamentul posterior (de fund) este de regulă amplasat la minim 5,00 m de limita de fund al parcelelor. Aliniamentul posterior poate fi majorat astfel încât să se asigure față de hotar o retragere a clădirilor de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea la streasina/cornișă.
- Funcție de caracteristicile morfologice ale țesutului urban pot fi și cazuri de extindere a benzii de construibilitate dincolo de limita posterioară descrisă mai sus. Aceste cazuri sunt excepții de la regulă și se admit dacă:
 - Se respectă retragerea posterioară minimă permisă
 - se acopera calcanele existente și nu sunt create altele noi
- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile acestora față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire
 - retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri în cazul clădirilor cu funcțiune de locuințe și anexe ale locuințelor și 5,00 metri în cazul celorlalte funcțiuni;
 - clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
 - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas de cult, cazuri în care

se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeași categorie (se cupleaza cladiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.00 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Reglementări orientative până la elaborarea PUZCP:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;

- de regula, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Reglementări orientative până la elaborarea PUZCP: - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice);

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului

parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate alocă utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Excepție de la prevederile de mai sus face zona centrală istorică, în care asigurarea locurilor de parcare pentru clienți sau salariați se va face exclusiv în parcaje publice sau private adiacente zonei, în limita locurilor disponibile (disponibilul va fi certificat de administratorul parcarii). Asigurarea locurilor de parcare pentru locatarii riverani se va face fie în incintele proprii fie în parcajele adiacente zonei.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și clienți să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. În ansamblurile de locuințe colective este interzisă amenajarea de garaje individuale (inclusiv baterii de garaje) pe domeniul public sau privat al municipiului.

În ansamblurile de locuințe colective asigurarea necesarului de locuri de parcare se va face:

- în clădirea principală (de regulă în cazul ansamblurilor noi); variante: garaje colective la subsol/subsoluri sau subsol și parter sau pe terasă, garaje individuale la demisol sau parter);
- în parcaje colective amplasate în subteran sau în clădiri multietajate. În aceste cazuri terasa construcției se va amenaja ca spațiu verde/loc de joacă.
- în parcaje colective la sol în ansamblurile noi în care din proiectare se asigură conform normelor în afară numărul de locuri de parcare și necesarul de spații verzi, locuri de joacă

În mod excepțional, în ansamblurile de locuințe colective existente se va permite amplasarea parcajelor colective la sol ca soluție provizorie, în cazul în care amenajarea nu se face în detrimentul asigurării spațiilor verzi minime necesare pe locuitor și a celorlalte amenajări necesare funcționării corecte a ansamblului și zonei adiacente.

În ansamblurile de locuințe în care există deja garaje individuale amenajate pe domeniul public sau privat al orașului Primăria va elabora un program de desființare a acestora și înlocuire cu una dintre soluțiile eficiente menționate mai sus.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Se recomandă amenajarea de parcuri pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

În cazul monumentelor se vor păstra obligatoriu înălțimile existente dacă PUZCP nu prevede altfel.

Reglementări orientative până la elaborarea PUZCP pentru celelalte parcele:

Regimul maxim de înălțime al zonei este P+2

Înălțimea maximă la coama : 15,0 m

În cazul particular al fiecărei parcele regimul de construire maxim admis va fi determinat de restricțiile privind retragerile față de limitele parcele și construcțiile adiacente necesare pentru respectarea condițiilor de însorire

- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea
- în intersecții se admit un nivel suplimentar în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Reglementari generale (nu se aplica clădirilor monument-istoric la care intervențiile se realizează pe baza unor studii de specialitate) până la elaborarea PUZCP:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate 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 "coerență" și "eleganță";
- Este obligatorie utilizarea materialelor durabile și a finisajelor de calitate, adecvate funcțiunii.
- se recomandă corelarea volumului construcțiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente
- La proiectarea clădirilor noi se va ține seama de raportul construit/liber existent în desfășurarea strazii;
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.
- Sunt recomandate acoperisurile în pantă (cu sarpanta), în general în patru ape (fără timpan) și cu pante între 20-45 grade.
- Este interzisă utilizarea imitațiilor materialelor tradiționale (imitație de piatră, imitație de țiglă ceramică etc) cu excepția cazurilor justificate printr-un studiu istoric.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric în cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- Spațiile verzi se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii

unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. - se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIREA

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru alte funcțiuni și limite laterale și posterioare - Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle 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. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regulă împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton). Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim zona 40% fără a depăși POT maxim permis pentru zonele funcționale 50%); reglementările la nivel de parcelă se vor stabili prin PUZCP avizat de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim funcție de caracteristici istorice, regimul de înălțime și funcțiune între 0,6-1,2 se va detalia prin PUZCP avizat de Ministerul Culturii.
- Până la aprobarea PUZCP nu se vor putea depăși valorile caracteristice zonelor funcționale componente (2,0 mpACD/mp)

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.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru parcela studiată se propune acces direct din str. Bicăz de 5.00 m.

Strada Bicăz, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 10.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 12.00m care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m spațiu verde, și 1,50 m pietonal pe un sens.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, din strada Bicăz

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

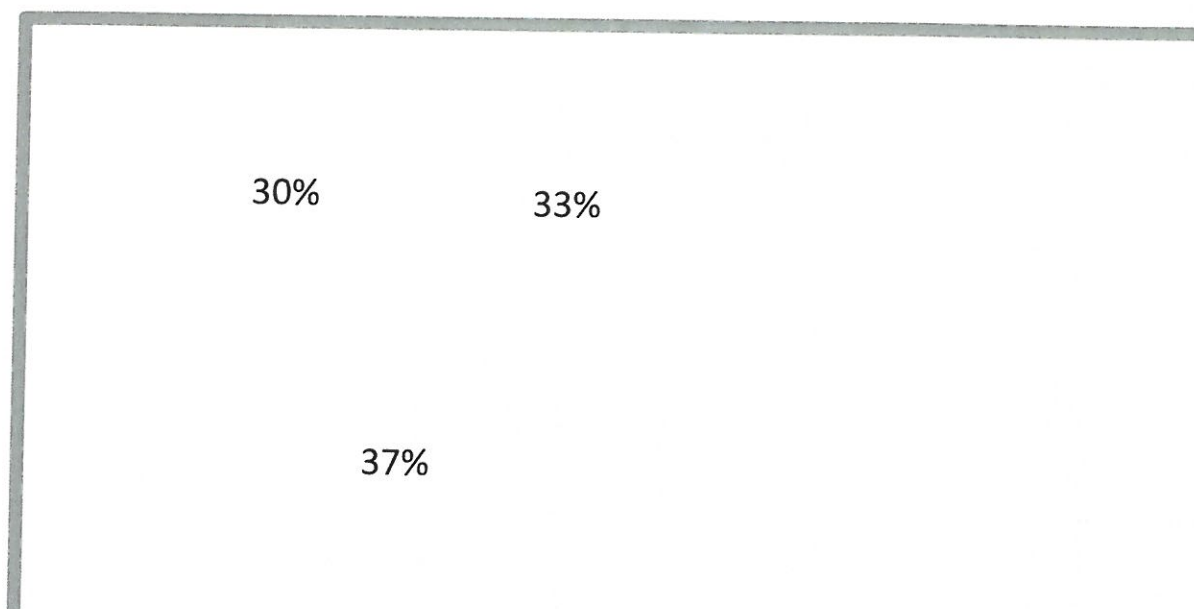
Se propune următoarea zonă funcțională:

ZC4-1

Funcțiune – locuire colectivă cu echipamente de interes public la parter

Bilant teritorial propus:

- S totală teren = 1021.00 mp
- Regim de înălțime = S+P+3E
- S construită propusă = 360.00 mp
- S circulații = 354.00 mp
- S spațiu verde amenajat = 307.00 mp
- P.O.T. propus = max. 40.00%
- C.U.T. propus = max 1.80
- Înălțime maximă construcție propusă cornisă/atic propusă = max. 14.00 m
- Lungime maximă împrejmuire teren propusă = 140.00 m
- Înălțime maximă împrejmuire teren propusă = 2.50 m
- Regim maxim de înălțime S+P+3E
- Categoria de importanță: C
- Clasa de importanță: III



Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, sunt:

- retragerea fatada de limita de est – 6.80m
- retragerea fatada de limita de vest - 4.70m
- retragerea fatada de limita de sud - 10.00m
- retragerea fatada de limita de nord (fata de aliniament) - 1.50m

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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 gravitațional in functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona pe : Str. Bicz

Canalizare pluviala

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

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 protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitor

Toate lucrările din incinta privată : bransamente și racorduri la utilități, amenajare curte interioară,

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unităților teritoriale de referință

Investitia este oportuna pentru completarea necesarului de locuinte si servicii din zona.

La momentul studiat, zona este în continua dezvoltare, fiind o cerere de locuinte individuale si colective. Odata cu realizarea investitiei, vor fi atrasi si o serie de dezvoltatori, ceea ce duce implicit la dezvoltarea zonei.

CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de oportunitate porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora si caile de acces pentru construirea unui **IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+3E CU ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN.**

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.

