

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 114 / 18.07.2022:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA MACULUI,
NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN**

PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiect: **36/2022**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2; nr. cad.
59369**

faza de proiectare: **STUDIU DE OPORTUNITATE**

perioada de elaborare: **OCTOMBRIE 2022**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA
MACULUI, NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT**



LISTA DE SEMNĂTURI:

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

Șef proiect: Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

proiectat/desenat: Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

BORDEROU

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE: U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL

U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.Z.

Cuprins

1	INTRODUCERE.....	2
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	2
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	2
1.3	SURSE DOCUMENTARE	3
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	4
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	4
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	4
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	5
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	8
2.6	OCUPAREA TERENULUI	8
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	8
2.8	PROBLEME DE MEDIU	8
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	9
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	9
3.2	PREVEDERI ALE PUG APROBAT	9
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	9
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 10	
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	11
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	12
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	12
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI	13
4	CONCLUZII	13

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL – FLORIN**

PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiect: **36 / 2022**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2 ; nr. cad. 59369**

faza de proiectare: **Studiu de oportunitate**

perioada de elaborare: **Octombrie 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **studiu de oportunitate** în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 114 din 18.07.2022, pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenurilor identificate cu nr. cadastrale 59369/UAT CARACAL.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața totală de **12.300,00 mp** și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în Aleea Macului nr.2 din Municipiul Caracal, județul Olt.

Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 59014, în sud cu terenul cu nr. Cad. 59100, la vest cu terenul viran necadastrat și la est cu terenul cu nr. Cad. 59140.

Solicitarea temei-program constă în construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil 9900 mp și curți construcții 2400 mp.

Accesul la teren se face în partea de sud și vest din Aleea Macului.

Prin **avizul de oportunitate** se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat de P.U.Z.;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților.

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:

- parcelarea terenurilor;

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului din teren arabil (9900 mp) în curți construcții și pastrarea categoriei de folosință a terenului curți construcții existent (2400 mp).
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-1 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare și T1 – subzona transporturilor rutiere;
- 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.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.

- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat, la est, există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial în zona în curs de dezvoltare, pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de **12.300,00 mp**, și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea vest a acestuia, cu deschidere la Aleea Macului, care are legătură cu strada Măceșului și strada Gheorghe Doja, care are legătura directă cu zona centrală a Municipiului Caracal.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- | | |
|---------|--|
| ▪ NORD: | terenuri proprietate privată cu nr. cad. 59014 |
| ▪ EST: | nr. cad. 59100 |
| ▪ SUD: | nr. cad. 59100 Aleea Macului |
| ▪ VEST: | teren viran necadastrat |

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Tesluiului și Oltețului, și printr-o serie de văi seci și paralele în sud, care imprimă relieful cu un aspect larg vălurit în care se întâlnesc frecvent gorgane (ridicături de pământ pietros în formă de căpiță, movilă) și mici ochiuri de apă ale iazurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Olt reprezintă o unitate geomorfologică situată în sudul țării care, teritorial, se suprapune cu suprafețele vechilor județe Old și Romanați.

Municipiul Caracal este situat în marea unitate morfologică Câmpia Română, subdiviziune a Câmpiei Olteniei, subunitatea Câmpia Romanatului. Această subunitate este reprezentată printr-un complex de câmpuri șterase din care regăsim pe teritoriul administrativ al orașului, **Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal**.

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă depână la 5%, reprezentată printr-o bandă continuă pe direcția aproximativă nord – sud.

Câmpul Leu-Rotunda ocupă partea de vest a teritoriului și reprezintă interfluviul dintre Jiu și Olt, cu o configurație asimetrică, cu o lățime mai mare de la cumpăna apelor către râul Olt, Interfluviul Leu-Rotunda constituie cel mai întins pînten piemontan, Villafranchian din Câmpia Olteniei.

Câmpul prezintă un relief pseudo colinar, ușor ondulat, generat de prezența unor dune consolidate, presărat cu movile sau măguri, cu altitudini cuprinse între 130.00-140.00m. Cea mai mare altitudine este de 140.70 măsurată în Movila Liiceni localizată la limita de nord vest a teritoriului.

Văile afluențe ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, ragmentând acest câmp. Versanții văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal cu terasa inferioară aparține sistemului de terase de pe partea dreaptă a râului Olt, cu un relief situat sub altitudinea de 100.00, în nord și 90.00m, în sud. Ocupă jumătatea de est a teritoriului administrativ al municipiului Caracal.

Relieful este aproximativ plan cu o pantă de cca 0.25- 0.50% spre est către râul Olt.

Terasa Hotereni sau terasa joasă apare doar pe o suprafață mică la limita de est a teritoriului administrativ a Mun. Caracal. Aceasta are o altitudine relativă de cca.15.00m.

Hidrogeologic

Oltul la aproximativ 12 km depărtare de oraș. Este unul dintre râurile mari din România. În acest sector Oltul primește pe dreapta ca afluenți râul Teslui și pârâul Gologan. Debitul mediu multianual înregistrat la Stoenеști este de circa 174 m³/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m³/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m³/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona Municipiului Caracal sunt identificate două sisteme acvifere principale:

- Acviferul freatic, cu nivel liber;
- Acviferele de medie adâncime, sub presiune, caracteristice Stratelor de Candesti si Stratelor de Fratesti.

Caracteristicile acviferelor din zonă

Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2.00 \text{ l/s}$, pentru denivelari de $0.30 - 5.00 \text{ m}$.

Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de $4-10.00 \text{ m}$.

Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00 m .

Orizonturile de medie adâncime cantonate in Stratele de Fratesti sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de $20.00-30.00 \text{ m}$. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratesti este $Q=1-5.00 \text{ l/s}$.

Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orasului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de $130.00-180.00 \text{ m}$, având capacitatea proiectată de captare $Q = 80.00 \text{ l/s}$. În prezent se află în conservare;
- Captarea Stoenesti este amplasată în lungul DN6 Caracal-București, între localitățile Caracal și Stoenesti. Captarea, constituită din 32 puțuri forate la adâncimi de $54.00-100.00 \text{ m}$, poate debita $Q=75.00 \text{ l/s}$. În prezent se află în conservare;
- Captarea Redea – Deveselu este amplasată în zona de sud – est a municipiului Caracal și este constituită din 32 de puțuri care pot debita $Q=140.00 \text{ l/s}$. Această captare furnizează municipiului Caracal debitul de apă potabilă de 25.00 l/s
- Captarea Chelaru – Redea este amplasată în zona de vest a localității, în prelungirea captării Redea – Deveselu. Din această captare pot fi activate 32 puturi cu debitul $Q=150.00 \text{ l/s}$.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puturi forate la adâncimi de $70.00-80.00 \text{ m}$, care pot furniza un debit, $Q=15.00 \text{ l/s}$, utilizat in cadrul unitatii;
- Captarea IPILF este formată din 14 puturi amplasate pe direcția nor-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00 \text{ l/s}$ utilizat pentru zonele rurale.

Meteoclimatic, zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat-continental, cu ușoare influențe submediteraneene.

Dintre factorii climatogeni, deosebit de importantă este radiația solară sub forma globală, deoarece constituie sursa energetică ce stă la baza tuturor proceselor și fenomenelor climatice.

Radiația solară totală se ridică în zonă la aproximativ $130.000 \text{ kcal/cm}^2$, în aceasta încadrându-se atât radiația solară cât și radiația difuză. Această radiație influențează pozitiv procesul de vegetație al plantelor. Energia calorică maximă se întâlnește în lunile iunie-iulie, iar cea mică în lunile ianuarie-februarie.

Stratul de zăpadă persistă peste puțin timp, albedoul solurilor negre este de 7%. Vara, cerul fiind mai senin, energia calorică ajunge la sol și are valori mai mari, în schimb cerul este mai acoperit și crește radiația difuză, scăzând cantitatea de energie solară.

În Caracal, climatul local este influențat iarna de anticlonul siberian, crivățul, uneori aduce geruri mari. Vara se întâlnește circulația ciclonului tropical african care permite pătrunderea maselor de aer cald, manifestat deseori de vânturi calde și uscate.

Factorii dinamici care influențează timpul din zona Caracal sunt reprezentați de formațiunile barice ce se deplasează deasupra țării noastre, în sud-vestul acesteia.

Temperatura medie anuală este de 11°C.

Temperatura minimă absolută este de -31°C.

Temperatura maximă absolută este de +40,5°C.

Regimul precipitațiilor este deficitar (400-500 mm), cu perioade lungi de secetă (80-100 zile) întâlnite de obicei la începutul și sfârșitul perioadei de vegetație.

Vânturile sunt influențate de relief. Valea Oltului canalizează curenții de aer pe direcțiile nord-sud. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre stepa rusă (Crivat), în est iar din sud-vest bate Austrul care are intensitatea mai mică decât Crivățul și prevestește seceta.

Geologic, sub raport tectono-structural, teritoriul județului Olt se suprapune pe cele două mari unități situate la exteriorul Carpaților: Depresiunea Getică, în nord și Platforma Moesică, în sud.

Din punct de vedere geologic, orașul Caracal aparține platformei Moesice, unde apar la zi depozite cuaternare, începând cu pleistocenul mediu.

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfice cloritoase. Cuvertura debutează cu depozite detritice atribuite Ordovicianului și eventual unei părți a Cambrianului.

Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

Ciclul Ordovician – Caronifer prezintă caracter predominant detritic, doar în Silurian și Devonianul inferior, în rest prezintă un caracter pelitic.

Din Devonianul superior până în Namurian, sedimentarea este predominant carbonatică (dolomitic calcaroasă cu nivele evaporitice), iar în restul carboniferului revine sedimentarea detritică cu episoade cabunoase pe alocuri. Grosimea depozitelor corespunzătoare acestui ciclu este variabilă.

Pleistocenul mediu – superior apare pe suprafața câmpului Leu-Rotundă și este reprezentat prin argile și argile nisipoase roșcate sau nisipuri prafoase.

Pleistocenul superior ocupă suprafața terasei Caracal și este reprezentat prin pietrișuri, bolovănișuri cu grosimea de 5.00 – 7.00m, acoperite de depozite pluviale reprezentate de pământuri coezive, uneori loessoide.

Holocenul inferior are o răspândire redusă pe teritoriul municipiului Caracal fiind prezent în cadrul terasei joase (terasa Hotarani) și este constituit din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Seismic

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7₁ (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al normativului „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de (225) ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei în discuție, accelerația a_g are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c=1,0s$.

Adâncimea de îngheț, în zonă este de 0,80-0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

- Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, de 10,00m, respectiv 7,00 m carosabil (o bandă pe sens), 1,50 m pietonal, pe fiecare sens);

În planșa de Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 sunt propuse două circulații orientative, care traversează terenul care face obiectul prezentei documentații pe direcția Nord – Sud. Prin prezenta documentație se va ține cont de circulațiile carosabile propuse prin P.U.G., și se va stabili modalitatea de reglementare, fie ele orientative sau reglementate (se elimină sau se păstrează). Pe suprafața terenul ce face obiectul P.U.Z. se propune eliminarea celor două circulații orientative.

2.6 OCUPAREA TERENULUI

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu alte dotări, în imediata vecinătate există terenuri virane.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014. Conform C.U. Nr. 114 / 18.07.2022, în zonă nu există utilități edilitare. Beneficiarul va asigura extinderile de rețele pe propria cheltuială.

Situația exactă a rețelelor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Ecosistemul municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 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.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare sunt:

- **P.O.T. max. = 30%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
- **R.h. max. = P+2.**
- **Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z., pentru strada Alea Macului se propune un profil de 10,00 m, (ținând cont de profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50 m pietonal pe fiecare sens. Accesul carosabil și pietonal pe fiecare parcelă se va realiza din Str. Alea Macului, arteră de categoria a III-a.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m 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;
- Accesul și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate 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.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- **Li4-1 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**

- **M1 – subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor**

- **T1 – subzonă transporturi rutiere**

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii **indicatori urbanistici**:

Li4 - 1	P.O.T. max. propus= 30%; C.U.T. max. propus = 0,9; RH max. propus= P+2E;	H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m; S. min. sp verzi = 30%
M1	P.O.T. max. propus= 45%; C.U.T. max. propus = 1,2; RH max. propus= P+2E;	H max. cornișă = +10,00 m; H max. coamă = +15,00 m;
T1	Nu e cazul.	

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții	12300.00	100%	–	–
Li4-1 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare	–	–	9722.25	79%
M1 – subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor	–	–	1440.75	12%
T1- Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)	–	–	1137.00	9%
Suprafață totală teren ce a generat PUZ	12300.00	100%	12300.00	100%

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,00 m;
- Retragerile față de aliniament vor fi de minim 3,00m;
- Retragerile față de limitele posterioare vor fi de minim 5,00 metri.

Parcelele vor avea asigurate minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2.5m și va fi transparentă.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Conform C.U. Nr. 114 / 18.07.2022, în zonă nu există utilități edilitare. Beneficiarul va asigura extinderile de rețele pe propria cheltuială.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

Situația exactă a modului de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 30% din suprafața incintei.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT.

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă periferică a orașului.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui semnificativ la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua crearea locuințelor și funcțiunilor complementare acestora, de a crea o nouă zonă rezidențială, în extremitatea sudică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuințe, contribuind considerabil la economia orașului.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiunile complementare locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei.

Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la jumătatea anului 2023.

4 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. stabilește reglementările pentru zona studiată și respectă Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism.

Principalele beneficii ale prezentei documentații, pentru investitor și pentru Primăria Municipiului Caracal sunt :

- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1– subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-1 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare, și M1 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor și stabilirea funcțiunilor compatibile;
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcular;
- reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea bransamentelor necesare imobilului.

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei artere importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor.

miercuri, 19 octombrie 2022



Întocmit,
Șef Proiect,
Urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU