

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

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

*PREZENTAREA INTENTIEI PRIVIND DOCUMENTATIA PLAN URBANISTIC ZONAL
si RLU IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI*

"CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN"

CF – 58318, CF – 55150, CF – 58317 - str. Trandafirilor nr. 16; CF – 54761, CF - 58211 - str.
Trandafirilor nr. 18; CF – 55151 - str. Martisorului nr. 15A, mun. Caracal, jud. Olt

BENEFICIAR:

POPESCU CRISTIAN-OVIDIU

PROIECTANT GENERAL:

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

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

NR. PROIECT:

217

DATA ELABORARII:

2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN pentru crearea unei zone rezidentiale, precum si a functiunilor adiacente activitatii de baza pe terenurile studiate (parcare, trotuare pietonale si de protectie, platforme betonate, imprejmuire aferenta terenurilor studiate). Investitia propusa se refera la propunerea unei lotizari aferente cartii funciare nr.cad. 58318/2022 in vederea realizarii de locuinte, imprejmui si asigurare utilitati pe o suprafata de 2.968,00 mp. In vederea asigurarii accesului catre lotizarile viitoare se propune o cale de acces, respectiv CF – 55150 cu o suprafata de – 948,00mp. De asemenea, se vor stabili criteriile de constructibilitate pentru

parcelele aferente - CF – 55151 cu o suprafata de 800,00mp; CF – 58317 cu o suprafata de 500,00mp; CF – 54761 cu o suprafata de 2.000,00mp; CF – 58211 cu o suprafata de 1.200,00mp pentru acelasi scop – si anume construire locuinte, imprejmuiri si utilitati.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A MUNICIPIIUI PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

- Nr. Cad. 58318/2022 - 2.968,00 mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru lotizare.
- Nr. Cad. 55150/2022 – 948,00mp categorie de folosinta teren arabil, cale acces catre lotizare.
- Nr. Cad. 55151/2022 - 800,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58317/2022 - 500,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 54761/2022 - 2.000,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58211/2022 - 1.200,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.

Pe parcelele studiate nu exista constructii supraterane. Toata suprafata studiată prin P.U.Z. apartine intravilanului municipiului Caracal si a generat intocmirea unui studiu P.U.Z. pentru dobandirea de reglementari urbanistice specifice investitiei propuse pe terenuri intravilane – lotizare in vederea construirii unor locuinte unifamiliale, imprejmuire teren, utilitati si amenajare incinta.

Pe terenul studiat se propun:

- ***Lotizarea terenului in loturi de minim 300 mp si cu deschidere de minim 12 m la strada (cale acces) pentru construirea de locuinte individuale cu regim mic de inaltime;***
- ***Stabilirea criteriilor de construibilitate pentru parcelele studiate;***
- ***Realizarea imprejmuirii terenurilor;***

- **Realizarea infrastructurii edilitare;**
- **si restudierea reglementarilor specifice zonei de locuinte si functiuni complementare, respectiv crearea unui regulament pentru zona cu functiuni rezidentiale.**

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter rezidential (predominante), servicii diverse, spatii verzi, circulatii si parcaje.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa extinda zona rezidentiala – lotizare si construire locuinte unifamiliale si functiuni conexe, care să răspundă vecinătăților existente în zona și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documenatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in intravilanul municipiului Caracal. Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine orasului Caracal, si are o suprafata totala de 8.416,00 mp conform actelor cadastrale intocmite si apartine intravilanului, categorie de folosinta agricol.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Nord – cale acces, str. Trandafirilor;
- Est – nr.cad. 58210;
- Sud - drum acces str. Martisorului;
- Vest - nr. cadastral 57954.

Zona studiata se refera la CF - 55151; CF - 58317; CF - 55150; CF - 58318; CF - 54761; CF - 58211. Suprafata totala a ariei studiate este de 8.416,00 mp. Terenurile care au generat studiul P.U.Z. se refera la CF mentionate mai sus si sunt reprezentate prin beneficiarul Popescu Cristian – Ovidiu. Terenurile sunt intravilane, categorie de folosinta – arabil.

Se propune pastrarea caracterului zonei si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele

caracteristicile ale cadrului construit din zona, dar si extinderea zonei rezidentiale. Pentru suprafata totala de teren studziata - de 8.416,00 mp se intocmeste studiul P.U.Z., si se propune dobandirea dreptului de constructibilitate, pentru investitia "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN".

ECHIPARE EDILITARA

Nu există pe amplasamentul viitoarei investitii echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalatii create. In faza de obtinere a Autorizatiei de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalatiilor create.

In zona studziata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce face obiectul de studiu P.U.Z..
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate - Nordul terenurilor ce face obiectul de studiu P.U.Z..
- Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racordarea la reseaua publica existenta din str. Trandafirilor.
- Canalizarea va fi asigurata prin amplasarea pe fiecare lot creat a unei fose septice ecologice.

2.3. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizata este o zona periferica a orasului Caracal, cu functiuni de interes general mixate cu locuinte in care predomina constructiile cu regim mic de inaltime, in care cadrul construit si cadrul natural se sprijina reciproc realizandu-se un ansamblu nou, cu valoare ambientala. Majoritatea constructiilor supraterane din zona studziata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1+M.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcelele create.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente, dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

2.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta multe loturi cu functiuni de locuire, mixate cu diverse functiuni de interes general. Functiunea propusa se va armoniza cu functiunile existente in zona si nu va intra in conflict cu acestea, din contra, va extinde si va completa zona de locuire.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării investitiei propuse se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea dominantă a zonei in care se incadreaza – functiuni de locuinte individuale, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea investitiei propusa prin proiect este determinata de caracterul cu potential rezidential al terenului si de diversitatea zonei, cât și de existența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se propune realizarea unei lotizari aferente cartii funciare nr.cad. 58318/2022 in vederea realizarii de locuinte, imprejmui si asigurare utilitati pe o suprafata de 2.968,00 mp. In vederea asigurarii accesului catre lotizarile viitoare se propune o cale de acces, respectiv CF – 55150 cu o suprafata de – 948,00mp. De asemenea, se vor stabili criteriile de constructibilitate pentru parcelele aferente - CF – 55151 cu o

suprafata de 800,00mp; CF – 58317 cu o suprafata de 500,00mp; CF – 54761 cu o suprafata de 2.000,00mp; CF – 58211 cu o suprafata de 1.200,00mp pentru acelasi scop – si anume construire locuinte, imrejmui si utilitati.

- propunerea de fata tine cont de dorinta de exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta, zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfunctionalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Primaria Caracal - baza de date acumulata pâna la momentul predarii documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA si la o scara mai mica in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – PROPUNERE MOBILARE.

2.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditii de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

➤ Terenul nu are sarcini in ce priveste trasee de apa, monumentelor istorice, etc. care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;

➤ Terenul are sarcini in ce priveste reseaua de alimentare cu energie electrica care traverseaza loturile CF – 53004 si CF – 54761. Intrucat terenul conform CF – 54761 este unul dintre terenurile care au generat actualul P.U.Z. se propune stabilirea criteriilor de constructibilitate avandu-se in vedere reseaua mentionata si propunand o zona de protectie a acesteia.

➤ Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U.;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform R.G.U..

➤ ***Procentul de Ocupare a Terenului (POT – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)***

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Investitia propusa se refera la propunerea unei lotizari aferente cartii funciare nr.cad. 58318/2022 in vederea realizarii de locuinte, imprejmui si asigurare utilitati pe o suprafata de 2.968,00 mp. In vederea asigurarii accesului catre lotizarile viitoare se propune o cale de acces, respectiv CF – 55150 cu o suprafata de – 948,00mp. De asemenea, se vor stabili criteriile de construibilitate pentru parcelele aferente - CF – 55151 cu o suprafata de 800,00mp; CF – 58317 cu o suprafata de 500,00mp; CF – 54761 cu o suprafata de 2.000,00mp; CF – 58211 cu o suprafata de 1.200,00mp pentru acelasi scop – si anume construire locuinte, imrejmui si utilitati.

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea indicatorilor generali specifici zonei in care se inacdreaza:

LI3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2

NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim P+2 (14m inaltime maxima, 10m inaltime maxima la cornisa).

2.5.2. JUSTIFICAREA NECESITATII PROIECTULUI SI CONSECINTELE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

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

Astfel se va asigura o contributie pozitiva la economia locală.

Astfel, sinteizand beneficiile prin marirea investitiilor in localitate sunt:

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

2.5.3. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITOR

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale

2.5.4. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICA

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

2. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Arealul studiat nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile din plansa de reglementari, zona studiata trebuie sa aiba un profil rezidential care sa asigure o buna functionalitate a zonei de locuire la nivel de oras.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al municipiului.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si condițiile de constructibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetriei reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;

- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;

- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar
arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)