



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTA SECUNDARA, STR. CRAIOVEI NR.73, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

- BENEFICIARI : **ENACHE STEFANIA-JANA
ENACHE NICOLAE**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **76**
- DATA ELABORARII : **2022**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor dna. Enache Stefania Jana si dl. Enache Nicolae, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOCUINTA SECUNDARA, pe strada Craiovei nr 73, mun. Caracal, jud Olt**, si analizeaza o zona in suprafata totala de 36589.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **2080.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Craiovei** si este proprieteta doamnei Enache Stefania Jana si a dl. Enache Nicolae conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57698.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. str. Craiovei
- sud – propr. Privata Militaru Constantin, nr. cad. 51005
- est – propr. Privata Constantinescu Ion
- vest – propr. privata Dinca Marian



Terenul are categoria de folosinta curti constructii (671 mp), arabil (810 mp) si livada (599 mp).

Se doreste construirea unei locuinte individuale izolate secundare.

Terenul studiat se afla in doua zone functionale. M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in partea din fata a terenului, pe o lungime de 37 m si restul terenului in Li3 – SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN ZONA DE RESTRUCTURARE.

Tema-program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului studiat din M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic propus M1-6 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR si suprafata ocupata de aceasta, astfel ca zona M1-6 va ocupa o suprafata de 671.00 mp din totalul de 2080 mp Restul terenului studiat se va afla in zona Li3, zona care nu isi va modifica reglementarile.

Imobilul studiat este traversat de traseul unui drum prezumtiv propus prin PUG. Astfel ca terenul studiat, in partea de sud, pe o distanta de 97 ml se afla intr-o zona cu interdictie de construire. Prin PUZ nu se propune reglementarea acelei zonei, deci totodata nu se propune nici ridicare interdictiei de construire, decat pe partea din fata, pe o lungime de 49.00 ml

Se propune construirea unei locuinte individuale secundare in regim de inaltime P+1E.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Documentatia este finantata de beneficiar, documentatie realizata in baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc urmatoarele :

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime si maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;

Propunerile urbanistice vor tine cont de respectarea Codului Civil si a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul*.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare si continutul-cadru aferent. Prin documentatia P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritatile si reglementările de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente:

- stabilirea unor functiuni compatibile si necesare zonei;
- schimbarea de destinatie a functiunii existente **din M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic propus M1-6 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie LOCUINTA INDIVIDUALA.**
- stabilirea conditiilor tehnice si 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, restrictii;



- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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, republicata, cu modificările ulterioare

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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



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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor 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.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor clădiri cu funcțiuni de locuire în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Craiovei nr. 73

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalț 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 determinată 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.



2.4. CIRCULATIA

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

- Strada Craiovei, cu acces printr-o cale de acces la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 12,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiata se află în intravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata exista 3 constructii in suprafata totala de 173.00 mp construite in anul 1970. Corpul C1 este o constructie cu functiunea de locuinta in regim de inaltime P+S cu o suprafata construita de 109 mp si o suprafata desfasurata de 123 mp construita din caramida. Corpul C2 in regim de inaltime P, are functiunea tot de locuinta cu o suprafata construita de 38 mp construita din boltari. Corpul C3 are un in regim de inaltime P cu o suprafata construita de 26 mp avand functiunea de anexa gospodareasca si fiind construit din boltari.

Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate locuirii individuale. 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 si nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiata are suprafata plana.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferenta PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare si rețea de gaze naturale pe stada Craiovei si in interiorul parcelei

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiată sunt 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 dezbatere publică.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor 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 –locuința individuală. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

Li3 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN ZONE DE RESTRUCTURARE.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Craiovei, în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m spațiu verde și 1.50m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor studiate.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Reconstructiei prin calea de acces de 3.5 m.

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 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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

M1-6 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR

Funcțiune – locuinta individuala.

Bilant teritorial propus pentru zona M1-6 este:

- Steren = 671.00 mp
- POT max propus: 45.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – CONCEPT PROPOS pentru zona M1-6 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 3.00 m

-retragerea fata de limitele laterale - minim 0.60m cu Acord notarial sau minim 1.00m

-retragerea fata de limita posterioara - minim 98.00 m

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse vor fi alimentate 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 să deverseze gravitațional funcție de Configurația terenului spre colectorul existent în zona.



Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre reseaua publica existenta

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la reseaua existenta in zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la reseaua existenta in zona.

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Subliniem importanta spatiului verde amenajat in cadrul parcelei, de minim 30% din suprafata totala a acesteia, si plantarea vegetatiei inalte pe limitele parcelei in vederea crearii unor bariere de vegetatie care sa diminueze poluarea si alte aspecte negative de natura functionala si estetica.

Se va amplasa o platforma gospodarsca, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile situate se afla in intravilanul mun Caracal, fiind terenuri proprietate privata.

Suprafata intregului teren este de 2080.00 mp

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

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei locuitorilor mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

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 izolate.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate **este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic propus M1-6 SUBZONA MIXTA DESTINATA**



LOCUIŢELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie LOCUINTEA SECUNDARA si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcţiilor şi amenajărilor, prezentarea consecinţelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

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

Soluţia propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafeţelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiţii exagerate şi nefundamentate funcţional, precum şi pentru a se realiza încadrarea în coeficienţii urbanistici, de ocupare şi utilizare a terenului, propuşi prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,

