

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI “LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A”

- BENEFICIAR : MIU NICOLAE
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 230
- DATA ELABORARII : 2021

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului MIU NICOLAE, in vederea realizării unei documentații de urbanism PUZ si RLU AFERENT REALIZARII INVESTITIEI “LOCUINTA PE STRADA ALEXANDRU CEL BUN NR. 22, 22A”, pe strada Alexandru cel Bun, nr.22, 22A, nr. cad. 57032, 52796, mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona cuprinsa intre strada Pop Ion la Nord, Aprodul Purice la Sud, Alexandru cel Bun la Est si str. Rahovei la Vest, in suprafata de nr. cad. 57032 – s=696,00 mp, teren ce are categoria de folosinta arabil intravilan; si nr.cad. 52796 – s=147,00 mp, teren ce are categoria de folosinta arabil si curti constructii intravilan.

Terenurile ce au generat PUZ-ul de fata, insumeaza o suprafata de **843,00 mp**, situate in partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Alexandru cel Bun** fomat din 2 parcele avand numerele cadastrale: nr. cad 52796, nr.cad. 57032.

Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Caracal, str. Alexandru cel Bun si sunt proprietatea beneficiarilor: Miu Nicolae, Miu Ionela si Stircu Adrian.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – proprietate privata – nr.cad. 52791;
- sud – proprietate privata – nr.cad. 52151;
- est – drum acces – StradaAlexandru cel Bun;
- vest – proprietate privata – nr.cad. 57590.

Imobilele (terenuri si constructii) au categoriile de folosinta curti constructii si arabil. Pe parcelele studiate nu exista constructii.

Se doreste constructia unei locuinte individuale si asigurarea accesului catre aceasta.

Tema - program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 57032 din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in regim economic propus Li 3 – 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792 se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor mentionata mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic ale parcelelor aflate in zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA LI 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate in SUBZONA M1 – INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

Documentația este 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 însorirea;

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
schimbarea de destinație a funcțiunii existente pentru nr. cad. 57032 din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in regim economic propus Li 3 – 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792 se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor mentionata mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic ale parcelelor aflate in zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in SUBZONA LI 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate in SUBZONA M1 – INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Judeţului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, republicată.

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor la normele legale de igienă şi sănătate publică, republicata

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

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecţia mediului, aprobata prin

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

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

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

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

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea I – Reţele de transport.

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

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

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional- Secţiunea IV:Reţeaua de localităţi

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de est 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 suprafețelor de teren libere din intravilan și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea refuncționalizării/ reactivării unor astfel de terenuri în concordanță cu specificul zonei, și anume propunerea unei locuințe într-o zonă de locuințe rezidențiale prin asigurarea accesului către aceasta și stabilirea criteriilor de construibilitate în conformitate cu normele în vigoare.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Alexandru cel Bun nr.22, nr.22A.

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 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, reactivitate 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 terenurile studiate au acces la strada de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Alexandru cel Bun, (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 16,00m) cu acces direct la terenul ce au generat P.U.Z. nr cad. 52792, care va asigura accesul către terenul pe care se propune investiția nr. cad. 57032 propunând un acces de categoria IV.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcelele studiate 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 mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuiești pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșelor U.10, U.11, U.12 - Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Alexandru cel Bun.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează 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 dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul și reprezentantul intereselor proprietarilor parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția – construire locuința pe strada Alexandru cel Bun nr. 22, 22A.

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 sud.

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

Terenurile care au generat PUZ:

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE 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= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE 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= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.2 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

T1 – TRANSPORT RUTIER

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim – 50%, conform studiilor de specialitate

CUT maxim – 1, conform studiilor de specialitate

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 CIRCULATIEI.

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport și căi de comunicație.

Prin **acces carosabil** se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutiera deschisa circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă).

Prin **accese pietonale** se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

Prin „**servitute de trecere**” se înțelege dreptul de trecere reglementat potrivit legii civile prin acte între vii și care este instituit în beneficiul unei/unor alte proprietăți.

Circulația rutiera din vecinătatea terenului studiat se desfășoară pe strazile adiacente terenului – strada Alexandru cel Bun. Accesul la teren se va face direct din drumul coproprietate creat prin prezenta documentație **(T1-5) ce nu va fi cedat domeniului public al municipiului Caracal**, propus cu sens unic, existent în partea de est a terenurilor studiate, fără a afecta circulația pe alte artere importante de circulație. Drumul coproprietate va fi reglementat prin P.U.Z. și va asigura accesul principal la loturi. **T1-5 va fi un drum de utilitate privată, închis circulației publicului, cu excepția coproprietarilor.**

În planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare a P.U.G. Caracal apare un drum propus cu legatură directă din Strada Aprodul Purice, care propune o posibilă nouă abordare la nivel de circulație în zona studiată, trecând pe latura de vest a lotului propus construirii. Până la modificarea tramei stradale a orașului și realizarea acestui drum propus prin PUG, accesul la lotul studiat se va face din drumul coproprietate existent. În elaborarea propunerilor se va ține cont de existența acestei propuneri (drumul prezumtiv) în cadrul PUG Mun. Caracal și se va păstra o retragere față de limita posterioară a parcelei, retragere în conformitate cu propunerea de realizare a acestei noi circulații.

Conform P.U.G. și R.L.U. Mun. Caracal, strada Alexandru cel Bun este strada de categoria III.

În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare largirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării strazilor.

Investiția propusă nu se află în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediată vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

Se poate aprecia că accesul la investiție se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

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

3.4.1. Se propun urmatoarele zone functionale:

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Li 3 - 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru realizare investitie "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A"

Funcțiune – locuinta individuala cu regim de inaltime P-P+2

T1 – 5 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru realizare investitie "Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A" si anume pentru asigurarea accesului catre parcele beneficiarului pe care se va realiza ocuinta individuala.

Funcțiune – Circulație carosabila si pietonala

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE pentru zona studiata aferenta Li3, conform PUG mun. Caracal.

Funcțiune – Locuinte individuae si colective mici, cu maxim P+2 niveluri in zone de restructurare se mentin utilizările functionale PUG cu exceptia adaugirii la utilizari admise a "anexelor gospodaresti care nu produc murdarie (garaje, bucatarii de vara, spatii de depozitare, filigorii, piscine) in suprafata de max. 100 mp/ unitate locativa".

Se pastreaza reglementarea din Li3 pana la realizarea unei documentatii de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitive la o adancime mai mare de 50m de aliniament si pe traseele prezumtive functionale ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor.

M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR, pentru zona studiata, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU si PUG al mun. Caracal aferent M1.

Funcțiune – Se mentin utilizările functionae stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal, cu privire la lucrari aferente retelelor edilitare, precum si cu privire la stabilirea aliniamentului reglementat si realinierea parcelelor generate de modernizarea profilului stradal pentru str. General Magheru, dupa caz.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiată, parcelele care aparțin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor menține indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.

Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun. Caracal.

3.4.2. Bilant teritorial

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li3 -3 (pentru terenul nr cad. 57032) este:

- Steren = 696,00 mp
- Sconstruita propusa= 117,48 mp
- Sdesfasurata propusa= 202,86 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: 36,00%
- CUT max propus : 1,00
- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+12,00m

Bilant teritorial propus pentru zona T1 – 5 (pentru terenul care a generat PUZ) este:

- Nu este cazul, funcțiunea va fi de transport carosabil și pietonal, se va realiza accesul către parcela nr cad. 57032, unde se va realiza investiția “Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A”

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru subzona Li3 - 2 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru Li3

Bilant teritorial pentru subzona M1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru M1

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

3.4.3. Retrageri fata de aliniament

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U15; U16 – DETALIU DE MOBILARE SI PLAN DE SITUATIE PROPUȘ pentru zona Li3-3 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 5,00m si maxim 14,00m de la aliniamentul reglementat de PUZ (linia de demarcatie dintre nr. cad. 57032 si 52796)

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inregistrata in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului). Fata de planul fatadei laterale se admit rezalitari de maxim 0,16cm. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 10,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inregistrata in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U16 – PLAN DE SITUATIE PROPUS pentru zona T1-5 sunt:

Nu este cazul, functiunea va fi de transport carosabil si pietonal, se va realiza accesul catre parcela nr cad. 57032, unde se va realiza investitia “Locuinta pe strada Alexandru cel Bun 22, 22A”

– nu este cazul

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U09 – PROPUNERI REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA pentru subzona Li3-2 sunt:

-retragerea fata de aliniament – amplasarea cladirilor se va face la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1. Amplasarea fata de aliniament al RLU aferent PUG Caracal.

Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament, retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula alinierii parcelelor sau regula calcanului. Retragera maxima admisa este de 10,00m de la aliniament.

Banda de constructibilitate are o adancime de max.20,00 m de la alinierea cladirilor; o eventuala extindere a benzii de constructibilitate se poate admite numai in cazul justificarii solutiei propuse in cadrul PUD cu studiu de volumetrie in relatie cu vecinatatile.

-retragerea fata de limitele laterale - Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat cu aplicarea regulilor generale prevazute la capitolul 2.3.3. Amplasarea fata de limitele laterale si fata de limita posterioara.

Se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una din limitele laterale de proprietate, fac exceptie:

- Cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate – in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
- Cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara

In cazul in care se admite aplicare la calcan, cladirea se va retrage fata de cealalta limita laterala cu minim 3,00 m.

Pentru constructii izolate retragerile minim admise vor fi:

- Fata de una dintre limitele laterale: 3,00 (distanta minima determinata de necesitatea realizarii accesului carosabil in interiorul parcelei si de obligativitatea asigurarii locului/ locurilor de parcare)
- Fata de cealalta limita se poate admite o retragere minima , in cazul zidurilor fara ferestre cu vedere, de 1,00m (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) si 2,00 m in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestrele cu vedere precum a balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curte proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejurimile spre vecini va fi de cel putin 0.1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

Pentru alte functiuni decat locuintele retragerile minime laterale vor fi de 4,00m

-retragerea fata de limita posterioara - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,00m.

Pentru anexele gospodaresti si prevederile Codului Civil.

Retragerile minime inscrise mai sus se vor majora dupa caz potrivit cerintelor sanitare sau de securitate la incendiu.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona M1 sunt:

Raman valabile retragerile din RLU aferent PUG Caracal pentru M1.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona T1-5 sunt:

Raman valabile retragerile din RLU aferent PUG Caracal pentru T1-5

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile de insorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (**) respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si

circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice.

Se vor respecta reglementările de protecție sanitară și reglementările de protecție a mediului și criteriul privind necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice. Amplasarea tradițională nu este permisă în zonele de urbanizare și restructurare urbană (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare). d) Se vor respecta reglementările obligatorii stabilite prin PUG, pentru subzona funcțional corespunzătoare, inclusiv privind aspectul exterior al clădirilor, împrejurimi, spații libere și spații plantate. Pentru zona Li 3-2, în afara reglementărilor din prezentul aviz, rămân valabile reglementările din RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Conform studiului de rețele tehnico-edilitare pe amplasamentul viitoarei investiții echipare edilitară care va asigura racordul cu noile instalații create. În faza de obținere a Autorizației de Construire se vor prezenta proiecte detaliate ale instalațiilor create.

În zona studiată se propun următoarele utilități executate în zona T1-5 din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediată vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de est a amplasamentului, la strada Alexandru cel Bun.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusă prin P.U.Z. pe strada Alexandru cel Bun. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;

În zona se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe strada Alexandru cel Bun;

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

Terenul care a generat acest PUZ încadrat în subzona nou creată Li3-3 va efectua racordul la utilități prin intermediul T1-5 la rețelele din infrastructura orașului. Aceste lucrări vor fi efectuate din fonduri proprii.

Pentru zona studiată (Li3-2 aferent Li3; M1; T1) reglementările privind utilitățile rămân în vigoare după cum sunt stipulate în RLU aferent PUG Caracal.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

S-a luat în calcul posibila poluare generată de existența locurilor de parcare pentru spațiul comercial cu rază mare de deservire din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța

spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile care au generat PUZ sunt situate în intravilanul mun Caracal, fiind terenuri proprietate privată.

Suprafata totala a terenurilor PUZ este de 843,00 mp

Suprafata totala a terenurilor studiate in cadrul PUZ este de 59670,00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea țesutului rezidențial al zonei și reactivarea terenurilor nefuncționale.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor, de a beneficia de o locuință individuală, terenurile care au generat PUZ fiind încadrate în zona rezidențială și echilibrarea urbanistică a fondului construit.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică – nu este cazul.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, pentru nr. cad. 57032 din Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* în regim economic propus Li 3 – 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru nr. cad. 52792 se propune schimbarea regimului economic din Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* în SUBZONA T1-5, SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE pentru asigurarea accesului pe parcela beneficiarilor menționată mai sus.

Pentru zona de studiu se propune schimbarea regimului economic al parcelelor aflate în zona Li 3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* în SUBZONA LI 3 – 2 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE. Pentru parcelele aflate în SUBZONA M1 – INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Totodată, soluția propusă prin PUZ vizează stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

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

Investiția este oportuna și conformă zonei funcționale în care se afla.

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,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

