

PLAN URBANISTIC ZONAL
nr.cad. 53096 – Caracal, jud. Olt | OTX0987
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
mun. Caracal, jud. Olt

PIESE SCRISE

• **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Oportunitatea investitiei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in localitate
- 2.2. Accesibilitate
- 2.3. Devenirea zonei in cadrul localitatii
- 2.4. Situatie juridica
- 2.5. Date geo-morfologice
- 2.6. Analiza ocuparii terenului
- 2.7. Caracterul zonei, aspectul arhitectural- urbanistic
- 2.8. Echiparea edilitara
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Optiuni ale proprietarilor

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati
- 3.3. Concluzii analiza urbanistica

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1 Modernizarea circulatiei
- 4.2.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3 Echipare edilitara
- 4.4.Descrierea investitiei
- 4.5.Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor
- 4.7 Categoriile de costuri

5.CONCLUZII

- 5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2.Prioritati de interventie
- 5.3.Aprecieri ale elaboratorului

• **B. ELEMENTE DE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

PIESE DESENATE

1. Planuri de incadrare in teritoriu si in zona
2. Situatie existenta 1:200
3. Reglementari Urbanistice 1:200
4. Echipare tehnico-edilitara 1:200
5. Regimul juridic 1:200
6. Propunere orientativa 1:200

ACTE ANEXATE

Contract de locatiune
Extras Carte Funciara
CI proprietari
Certificat de urbanism (copie)

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal »–Indicativ GM 010/2000, elaborat de MLPAT.

1.1.Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumire proiect :
 - **PUZ nr.cad. 53096- Caracal, jud. Olt |OTX0987**
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
- Localizare teren :
 - o mun. Caracal, jud. Olt
 - o extravilan, VO6G (Centura Caracal)
- Identificare teren :
 - o nr.cad. 53096. CF 53096 UAT Caracal
 - o T56/1, P36/1
- Proprietar si locator
 - o Gramnea Daniel si Georgeta
 - o Str. Haralamb Lecca, nr.23
 - o mun. Caracal, jud. Olt
- Investitor si locatar
 - o RCS & RDS SA
 - o Bucuresti S5, str. dr. Staicovici
 - o nr.73-75, Cladirea Forum 2000, faza 1, et.2
 - o CUI 5888716, J40/12278/1994
- Proiectant
 - o 837 ATELIER DE ARHITECTURA
 - o Bucuresti S5, str. dr. Iatropol 9, etaj
 - o CUI 15442680, J40/6590/2003
 - o dr.arh. Dragos Negulescu
 - o membru RUR
- Data elaborarii
 - o 05.2023
- Proiect nr.
 - o 1072.1/2023
- Certificat de urbanism
 - o 208/29.09.2022
 - o eliberat de Primaria Mun. Caracal

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie, solicitata prin certificatul de urbanism nr. 208 din 29.09.2022, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarului de a construi o statie de baza pentru comunicatii electronice (alcatuita din pilon sustinere si echipamentele propriu-zise de comunicatie), pe terenul pentru care beneficiaza de calitatea de locator, teren aflat in extravilanul municipiului Caracal, in vecinatatea centurii ocolitoare a localitatii. Necesitatea elaborarii PUZ este data de regimul tehnico-economic actual, arabil in extravilan, impropriu pentru realizarea de investitii, altele decat agricole.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Asigurarea si reglementarea unui acces carosabil pentru terenul ce face obiectul contractului de locatiune
- Reglementarea urbanistica privind constructibilul avand in vedere necesitatea schimbarii categoriei de folosinta in scopul edificarii
- Stabilirea solutiilor de echipare tehnico-edilitara necesare realizarii obiectivului scontat.
- Modificarea regimului tehnico-economic al terenului reglementat in vederea edificarii

Prezentul studiu a fost extins si asupra terenurilor adiacente, aflate in zona, reglementarile pentru aceste suprafete fiind doar propuneri orientative ce pot servi ca baza documentatiilor de urbanism ulterioare.

In fapt obiectul de reglementare al prezentei documentatii il constituie suprafata identificata prin coordonate stereo 70 (teren si drum de servitute), suprafata ce face obiectul contractului de locatiune incheiat intre proprietar si investitor, parte a intregului lot aflat in proprietatea Gramnea Daniel si Georgeta

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Plan Urbanistic General al Municipiului Caracal 6802/2011
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Lucrari de cadastru imobiliar, ridicari topografice (SC World CAD_MAP Surveying) documentatii puse la dispozitie de catre beneficiar
- Proiectul tehnic si studiul geotehnic al obiectivului elaborat de BUILD TECH ENTERPRISE

1.4. Oportunitatea investitiei

Investitia scontata vine sa aduca un plus de calitate pentru serviciile de telefonie mobila si internet mobil, calitate constand in imbunatatirea receptiei GSM in zona sudica a municipiului Caracal.

In fapt investitia scontata, o statie de emisie receptie, consta in:

- o Turn metalic ancorat de sectiune triunghiulara cu H=20.5m (22.50m – maxim);
- o Gard metalic imprejmuire incinta suprafata triunghiulara l = 30m cu poarta dubla 3m cu deschidere in interior;
- o Echipament Minishelter 1.3tone;
- o Instalatia de alimentare cu energie electrica.
- o Suportii turnului.
- o Platforma pietruita incinta;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1. Definirea si incadrarea in localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Terenul ce urmeaza a fi reglementat (teren ce a generat prezentul PUZ) figureaza in extravilanul municipiului Caracal si este identificat prin:

- suprafata: 240 mp
- dimensiuni si forma: dreptunghiular 20m x 12m
- coordonatele geografice: **N:44.093904 gr, E:24.329265 gr**
- categoria de folosinta: arabil
- coordonatele punctelor de contur (STEREO 70):

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	20.000
5A	288449.105	446399.353	12.003
4A	288446.561	446411.083	20.000
3A	288466.107	446415.322	9.003
Sup. mas. = 240 mp			

Terenul definit prin punctele de mai sus, teren ce face obiectul contractului de locatiune, este parte din lotul aflat in proprietatea d-lui Gramnea Daniel, in suprafata de 2091 mp, teren ce are urmatoarele vecinatati:

- Nord: teren locuire individuala – drum de exploatare / limita intravilan Caracal
- Sud: domeniu public de interes national – zona de siguranta a VO6G – Varianta Ocolitoare a Municipiului Caracal – NC 51750
- Est: teren agricole in extravilan – NC 52289
- Vest: teren agricol in extravilan – NC52837

si urmatoarele date de identificare:

- numar cadastral 53096 si carte funciara 53096 UAT Caracal
- funciar: T56/1, P36/1
- localizare: front nordic la VO6G km 6+945 dr.
- forma dreptunghi alungit (150x14m)
- categorie de folosinta cf. cartii funciare: arabil
- regim tehnic: extravilan
- coordonatele punctelor de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	288538.771	446431.981	150.902
4	288391.297	446399.998	13.889
3	288394.644	446386.518	150.381
2	288541.608	446418.391	1.000
7A	288541.404	446419.370	3.000
6A	288540.791	446422.307	9.883
Sup. mas. = 2091 mp			

Terenul reglementat ocupa, in cadrul terenului studiat, zona sa mediana, astfel ca accesul la acesta se realizeaza printr-un drum de servitute din drumul de exploatare, drum de servitute mentionat in contractul de concesiune, in suprafata de 223mp (3x74m), definit prin urmatoarele puncte de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
6A	288540.791	446422.307	74.468
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	74.444
7A	288541.404	446419.370	3.000
Sup. mas. = 223 mp			

2.1.2 Pozitia fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat este situat adiacent limitei sudice a intravilanului mun. Caracal. Limita UAT Caracal este la cca 1.5km sud fata de teren.

2.2. Accesibilitate

Accesul catre terenul ce urmeaza a fi reglementat se face prin intermediul drumului de servitute, din drumul de exploatare de la nord, drum ce se constituie in limita exterioara a intravilanului. Acest drum are un profil de 4.00m, este realizat din pamant si debuseaza, dupa cca 500m in DJ 542 Caracal – Dabuleni, in zona intersectiei acestuia cu Centura Ocolitoare.

Desi este situat adiacent VO6G terenul analizat nu are acces din acesta, iar terenul reglementat este situat in afara zonei de protectie a drumului national fiind situat la 67.50m fata de axul VO6G.

Distanta fata de principalele obiective zonale:

- centru Caracal (prin str. Rahovei- Marului) – 3km
- mun. Craiova – 55km
- mun. Slatina – 45km

Distanta fata de granita este de aprox 40km.

2.3. Devenirea (evolutia) zonei in cadrul localitatii

Terenul apartine zonei de periferie a municipiului Caracal, fiind utilizat preponderent agricol. In fapt, pana la data inaugurarii Centurii Ocolitoare agricultura in zona se realiza pe exploatare mari, in prezent, loturile adiacente centurii fiind exploatate individual, cu diverse culturi. Zona fiind deci nou irigata infrastructural lipsesc investii non-agricole. Cea mai apropiata locuinta (in str. Salcamului) se afla la cca 220 m fata de terenul reglementat, iar cel mai apropiat obiectiv major zonal este Statia de Transformare si Cimitirul Rahova, situatE la cca 800m est fata de teren.

2.4. Situati juridica

Terenul reglementat ,cat si drumul de servitute, fac obiectul contractului de locatiune nr.68/20.05.2022 incheiat intre d-nul Gramnea Daniel (proprietar-locator) si RDS&RCS (investitor-locatar). Lotul din care face parte acest teren este proprietatea d-lui d-lui Gramnea Daniel si a d-nei Gramnea Georgeta in baza Contractului de Vanzare nr.740/2018 autentificat la BIN Saouma Cristina Simona. Conform extrasului CF anexat, terenul este liber de sarcini.

2.5. Date geo-morfologice (din studii conexe)

Caracteristicile zonale, conform normativelor in vigoare sunt urmatoarele:

Incarcari din vant (CR1-1-4-2012, Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra construcțiilor) (IMR=50 ani)	Incarcari din zapada (CR1-1-3-2012, Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra construcțiilor) (IMR=50 ani)	Incarcari date de seism (conform P 100 /1- 2013) (IMR=100 ani)	
Presiunea de referinta q_0 pe 10 min la 10m [KPa]	Incarcarea din zapada pe sol S_k [kN/m ²]	Acceleratia terenului a_g [m/s ²]	Perioada de control T_c [s]
0,7	2,0	0,20g	1,0

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul constructiei este situat în zona plana, aparținând Câmpiei Olteniei. Local, arealul constructiei nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Conform ridicarii topo terenul este plan cu altitudini situate in jurul valorii de 19m CRNMN, la 50cm mai jos fata de cota DN in ax si la nivel cu drumul de exploatare de acces.

2.6. Analiza ocuparii terenului

Atat terenul ce urmeaza a fi reglementat, cat si cel studiat, in totalitatea sa, sunt destinate in prezent exclusiv utilizarii agricole, fiind, conform cadastru, libere de orice constructii,

POT si CUT existent fiind 0,0% si 0,0:

Terenul reglementat nu este imprejmuit.

2.7. Caracterul zonei, aspectul arhitectural- urbanistic, zone protejate

Din punct de vedere arhitectural, in zona imediat adiacenta celei reglementate nu exista constructii, deci nu se poate vorbi de constrangeri generate de fond construit imediat.

Din punct de vedere urbanistic, de asemenea nu se poate vorbi de un alt caracter decat cel agricol, zona fiind de curand introdusa in contextul urban al municipiului prin executia variantei ocolitoare.

Terenul reglementat nu se afla in aria de protectie a niciunui monument mentionat in Lista Monumentelor Istorice (cele grupate in zona centrala a mun. Caracal cca-2km) cat si la distanta apreciabila fata de siturile arheologice evidentiata in zona (3.4km fata de Situl arheologic de la Liiceni - Valea Oslenilor)

De asemenea, zona studiată este situată în afara zonelor protejate Natura 2000 (6 km fata de cea mai apropiata – ZP Padurea Radomir ROSPA0137).

Terenul nu este traversat de magistrale tehnico-edilitare (Lea 20kv este situata la 100m nord fata de terenul analizat).

2.8. Echiparea tehnico-edilitara

Terenul studiat nu beneficiaza decat de posibilitatea unui racord la rețeaua de alimentare cu energie electrica din zona str. Salcamului, neexistand alte rețele municipale tehnico-edilitare in zona.

2.9. Probleme de mediu

Exploatare agricola a terenului face ca acesta sa poata sa fie considerat poluat superficial cu ingrasaminte. Situarea terenului in apropierea VO6G, parte a E771, face ca poluarea sonora si a aerului generate de traficul greu sa fie resimtite la nivelul terenului reglementat.

Punctual exista in zona probleme legate de depozitarea dezordonata a deseurilor menajere cat si de lipsa rezolvarii evacuării apelor meteorice (drumuri locale fara canalizare pluviala). Lipsa canalizarii menajere si a unui sistem de evacuare a apelor pluviale in zona constituie din punct de vedere igienic un pericol . Aceasta coroborata cu starea proasta a drumurilor, face ca - in cazul ploilor- loturile deservite de acesta, sa devina greu accesibile si uneori chiar inaccesibile

2.10. Optiuni ale proprietarilor

In fata disfunctionalitatilor evidentiata cu care se confrunta zona optiunile proprietarilor si investitorilor, converg in cateva directii majore:

- Stabilirea unor reglementari urbanistice corespunzatoare functiunii dorite, si incadrarea acestora in prevederile PUG;
- Asigurarea acceselor carosabile si pietonale.
- Stabilirea posibilitatilor de echipare tehnico-edilitara

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI

3.1 Analiza urbanistica

Terenul este situat in extravilan, si este sub reglementarea PUG ce stabileste pentru acesta apartenenta la zona functionala EX1 – zona destinate agriculturii, cu urmatoarele utilizari functionale:.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pasuni, fanete
- livezi
- sere, solarii, ciupercarii cu structura similara serelor/solariilor
- perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orasului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executarii lucrarilor si amenajarilor agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite prin lege).
- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazine, silozuri s.a.m.d.
- Pentru ferme si exploatare agricole cu suprafete minime de 2 ha, cu deschidere de cel putin 30,00 m la drumul vicinal; este permisa amplasarea unor sedii de ferma si anexe necesare exploatare agricole cu suprafata construita la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in aceasta limitare constructiile si amenajarile pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercarii si alte asemenea.

- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate⁷¹ se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata

- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatarii agricole se poate face dupa cum urmeaza:

- Direct in baza prezentului regulament in cazul sediilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta sau cu asigurarea energiei electrice in sistem individual din surse regenerabile (panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc) pentru incinte cu suprafata de maxim 1000 mp care nu includ adaposturi de animale ce exced prevederile alineatului 4 al prezentului articol.

- Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel urmator.

- Pentru amplasarea fermelor zootehnice care necesita zone de protectie potrivit OMS 536/1997 si exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic zonal care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.

- orice alte utilizari decat cele de la art. 1 si 2

3.2.Disfunctionalitati – prioritati

Pornind de la solicitarile beneficiarilor, in urma analizei in detaliu facuta in cadrul prezentului studiu,raportat la noua functiune, au rezultat o serie de observatii vis-a-vis de prevederile prezentate mai sus, observatii inerente in cazul aprofundarii studiului prin PUZ. Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel:

<i>DISFUNCTIONALITATI</i>	<i>PRIORITATI</i>
A URBANISM	
A1.Categoria de folosinta a terenului cat si functiunea terenurilor adiacente nu sunt conforme cu investitia propusa	*Stabilirea de reglementari pentru realizarea de investitii, care sa defineasca caracterul zonei , prin schimbarea regimului tehnico-economic
B.CIRCULATII	
B1.Lipsa accesului organizat in terenul studiat	*asigurarea unui acces organizat , prin modernizarea drumului de acces la amplasament
C. FOND CONSTRUIT. UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea neeficienta ca teren agricol a unei suprafete aflate in apropierea intravilanului	* schimbarea categoriei de folosinta a terenului in scopul realizarii investitiei pentru eficientizarea sa economica
D. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	

D1. Lipsa unei infrastructuri zonale impiedica implementarea unor investitii	*proponeri si solutii pentru rezolvarea echiparii edilitare – in cazul de fata solutii pentru alimentarea cu energie electrica
E. SPATII PLANTATE. SPORT. AGREMENT	
E.1. Absenta spatiilor verzi	*fara incidenta
F. PROBLEME DE MEDIU SI PROTECTIA ZONELOR DE REZERVATIE SI TEHNOLOGICE	
F.1. Situarea terenului reglementat agricol intr-o zona cu nivel scazut de poluare	*reglementarea terenului in conformitate cu normele in vigoare, prin insertia de functiuni nepoluante / *imprejmuirea terenului
F.2. Terenul este neimprejmuit	

3.3. Concluzii analiza urbanistica

In urma analizei anterioare se poate trage concluzia ca terenul in cauza poate fi folosit mai eficient, avand in vedere amplasarea sa in imediata vecinatate a intravilanului cat si a traseului Centurii Ocolitoare a mun. Caracal. Pe de alta parte, conform studiilor specifice profilului de activitate al investitorului (telefonie si internet mobil), se evidentiaza faptul ca terenurile adiacente, in aceasta zona Centurii Ocolitoare, au un potential crescut din punct de vedere al acoperirii unei zone in care in momentul de fata nivelul de receptie/emisie este scazut.

In ceea ce priveste schimbarea regimului tehnico-economic din intravilan arabil in intravilan curti-constructii si incadrarea functionala a terenului in zona G – gospodarie comunala, aceasta este posibila, datorita compatibilitatii noii functiuni cu zona functionala adiacenta. Prescriptiile pentru aceasta utilizare vor fi detaliate in volumul B al prezentului memoriu "Regulament local de urbanism"

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind terenul reglementat

4.1 Valorificarea cadrului natural

Terenul nu prezinta caracteristici naturale necesar a fi prezervate si nu este situat in zone de risc (alunecari de teren, inundatii etc). Dupa executia ce va fi realizata conform proiectului tehnic, terenul neutilizat de obiectivele propuse va fi adus la stadiul actual.

4.2.Propuneri de rezolvare a circulatiei

- se propune materializarea accesului in teren analizat, de minim 3.00m, pe latura nordica din drumul de exploatare.
- nu se propune acces carosabil curent in incinta (cu exceptia celui ocazional, de intretinere tehnica)
- drumul de exploatare se propune pentru modernizare si regularizare la un profil de 9.00m (profil reglementat prin PUG), aceasta, insa nefacand parte din reglementarile aferente prezentului studiu, ci fiind doar o propunere ce poate servi ca baza pentru documentatii urbanistice ulterioare.
- NU SE VA REALIZA ACCES DIN DRUMUL NATIONAL

4.3.Zonificare functionala – reglementari ,bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al incadrarii in subzone functionale se reglementeaza, pentru terenul analizat (S=240mp, identificat prin coordonatele stereo ale punctelor de contur), functiunea de retele si dotari tehnico-edilitare, adica zona G – Gospodarie Comunala, subzona G5 - alte incinte de gospodarie comunala, functiune detaliata in volumul II parte a prezentei documentatii -Elemente de regulamentul local de urbanism,

Prin prezentul PUZ se propune de asemenea schimbarea folosintei , din TA (terenuri arabile in intravilan) in « CC » (curti-constructii in intravilan) prin introducerea terenului reglementat in intravilanul localitatii ca trup separat ST si UTR 20. Se realizeaza deci urmatorul bilant teritorial al folosintei:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	240	100	0	0
curti-constructii intravilan	0	0	240	100
total	240	100	240	100

Ceea ce, la nivelul intregului lot identificat prin numarul cadastral 53096, inseamna:

Nr.cad. 22661	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	2091	100	1851	88.52
curti-constructii intravilan	0	0	240	11.48
total	2091	100	1000	100

Caracteristicile fizice ale edificabilului sunt reglementate dupa cum urmeaza:

A. Pentru cladiri cu atribut de arie construita – conform RLU aferent PUG – POT max=50%, CUT max=1.2, reg.h. max=P+1, cat si retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale terenului de 5.00m (terenul reglementat nu creeaza aliniament).

B. Pentru constructii si echipamente provizorii (posibil de dezinstalat cu fundatii prefabricate din beton armat) fara atribut de arie construita: 1.00m – retragere generala infrastructurata fata de limitele terenului catre proprietati particulare, inaltimea maxima de 50m, procentul minim de spatiu verde nativ – 20%, cat si necesitatea imprejmuirii transparente a terenului, conform exigentelor functionale.

Pentru "Constructii fara atribut de arie construita", in care se incadreaza si cele aferente investitiei de baza, scontata "Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice" , indicatorii urbanistici sunt fara relevanta, acestia fiind nuli

Caracteristicile de amplasare sunt detaliate in regulamentul local de urbanism parte integranta a prezentului PUZ.

4.4.Reglementari echiparea edilitara

Pentru realizarea investitiei nu este nevoie decat de racordul la reseaua de energie electrica, racord ce se va realiza intr-un post trafo aerian din reseaua aflata la cca 300m nord-est fata de teren, in zona str. Salcamului in conditiile stipulate de catre detinatorul retelei

Antena GSM in sine nu necesita realizarea unor racorduri suplimentare la alte retele de telecomunicatii, si nu necesita alimentare cu apa (si deci nici canalizare) sau alimentare cu gaze naturale. Apele pluviale vor fi conduse direct catre spatiile verzi prin pantele propuse pentru scurgere naturala.

Nu se genereaza deseuri, cu exceptia celor posibil rezultate din lucrarile de mentenanta si intretinere, deseuri care, in acest caz vor fi evacuate de catre furnizorul de servicii prin sistemul propriu de evacuare a deseurilor. Nu este necesara deci prevederea unei platforme pentru depozitarea deseurilor selective in vederea colectarii.

4.5 Descrierea investitiei (propunere orientativa)

Statia de emisie receptie consta in urmatoarele echipamente (extras proiect tehnic Kappa Pro Invest):

- o Turn metalic ancorat de sectiune triunghiulara $H=20,5m$ (max, cu antene - $22.5m$)
- o Gard metalic imprejmuire incinta: suprafata triunghiulara $l = 30m$, incluzand poarta pietonala de $3.00m$;
- o Echipament Minishelter 1.3tone;
- o Instalatia de alimentare cu energie electrica.
- o Suportii turnului.

Descrierea principalelor componente

a. Turnul metalic ancorat are inaltimea $H=20.5m$ si este alcatuit din 4 tronsoane cu sectiune triunghiulara, cu latura constanta pe inaltime, $0.60m$. Structura va fi executata din tevi rotunde, flanse si gusee si suruburi in imbinari. Ancorarea turnului se realizeaza prin intermediul a 2 etaje de cabluri de ancorare: etajul 1 (superior) la $h=15m$ - 3 cabluri, etajul 2 (median) si etajul 2 (inferior) la $h=5m$ - ancoraj rigid, diagonala din teava. Cablurile si ancorajele rigide sunt dispuse in plan pe 3 directii la 120° , razele de ancorare fiind egale intre ele si avand valoarea $r=6.4m$. Turnul metalic reazema la partea inferioara pe o fundatie prefabricata din beton armat in timp ce cablurile de ancorare sunt fixate (prin intermediul unor suportii metalici) in 3 fundatii prefabricate din beton armat. Pe turnului metalic urmeaza a se amplasa antene si echipamente suprafata expusa la vant, distribuita pe tronsonul de varf al turnului.

Structura principala de rezistenta a turnului (montanti, diagonale, distantieri) este completata de alte elemente auxiliare, utilitare precum:

- suportii pentru fixarea cablurilor si feederilor antenelor se prind de montantii turnului;
- 3 suportii de antene RF situati pe montantii pilonului;
- pat cabluri $300mm$ pe suportii, langa scara pilonului pana la echipamente;
- sistem de balizaj nocturn (cu sistem de lampi redundante 1+1 cu transmitere alarma si un intrerupator crepuscular);
- pentru balizajul diurn se va face vopsirea in benzi alternative rosii si albe, pe toata inaltimea pilonului, conform normelor si standardelor in vigoare in Romania;
- paratrasnet Franklin este format dintr-un varf de otel sau cupru cromat ce se va instala in varful pilonului, vertical, in prelungirea piciorului pilonului aflat cel mai departe de localul tehnic si va asigura protectia antenelor sub un unghi de 60 gr ;

Protectia tuturor pieselor si subansamblelor metalice din alcatuirea turnului se va face prin straturi zincare la cald conform STAS 7221-90, cu un strat de acoperire de zinc avand grosimea de minim 80 p.m . Montarea turnului, a suportilor de antene si a accesoriilor se va face cu ajutorul unor automacarale adecvate tonajului si gabariturii tronsoanelor si subansamblurilor metalice, precum si inaltimii de montaj a acestora. Se va monta sistem cabloc pe o fata a turnului, urcarea pe turn se realizeaza pe horizontalele turnului. Toate constructiile metalice sunt zincate pentru a fi protejate impotriva coroziunii. Nu se admit bavuri sau colturi ascutite care ar putea cauza accidente in timpul manipularii si montarii acestora. Toate piesele si subansamblele, cu exceptia organelor de asamblare STAS si a pieselor protejate prin vopsire vor fi zincate termic in baie..

b. Antenele radio vor fi montate pe 2 suporturi, din teava galvanizata, diametru 60x3mm de lungime 3m. Antenele MW vor fi montate pe cate un suport de fata din teava galvanizata, diametru 114x4mm/lm. Modulele vor fi instalate pe 2 suporturi, din teava galvanizata, diametru 60x3mm/lm lungime; se vor instala 4 Module pentru RF. Suportii vor fi legati la centura de egalizare potential superioara a pilonului.

c. Platforme Dupa finalizarea lucrarilor de fundare suprafata nebetonata, dar imprejmuita, a site-ului se va acoperi cu un strat de pietris sort 16-31mm in zona imprejmuita. Restul terenului va fi ocupat de vegetatie nativa

d. Imprejmuirea Panourile gardului vor fi din plasa sudata si cu sarma ghimpata in partea superioara. Panourile vor fi sustinute prin stalpi metalici majoritatea pozitionati la 2m unul de celalalt prinsi pe platforma betonata. Toata confectia metalica aferenta va fi zincata termic si vopsita electrostatic in culoarea verde. Lungimea imprejmuirii va fi de 30ml incluzand poarta de acces

Categoria de importanta a constructiei este "C" (constructii de importanta normala), iar clasa de importanta este II, conform CR-0/2012 (si implicit conform P100-1/2013, CR1-1-3/2012 si CR1-1-4/2012).

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6 se realizeaza urmatorul bilant teritorial al utilizarii terenului:

Teren studiat	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
Teren liber (spatiu verde nativ)	240	100	174	72.50
Platforma betonata	0		17	7.08
Platforma pietris	0	0	49	20.42
total	240	100	240	100

Caracteristicile prezentate mai sus sunt orientative – ele vor putea suferi modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare dar numai in limitele reglementate de prezenta documentatie

4.6 Obiective de utilitate publica .Tipuri de proprietate

Investitia propusa nu necesita efectuarea unor lucrari de utilitate publica, obiectivul putand functiona si in contextul prezent. Modernizarea drumului de exploatare din nord (OUP ce va necesita trecerea in domeniul public a unei fasii de 2.50m din terenul analizat cat si din terenurile adiacente) se constituie doar intr-o propunere orientativa ca baza pentru documentatii urbanistice ulterioare.

Conform documentelor puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiar, corelate cu documentarea in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

- ***Proprietate publica – domeniu public***
 - Domeniu public de interes national, reprezentat de Varianta Ocolitoare a Municipiului Caracal – VO6G
 - Domeniu public de interes local, reprezentat de drumurile locale din zona
- ***Proprietate privata***
 - Teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice – reprezentat prin terenurile aflate la sud si nord de amplasament inclusiv lotul analizat, din care terenul studiat este grevat de drept de locatiune in favoarea RCS&RDS

4.7. Circulatia terenurilor

Regimul juridic : Prin propunerile facute terenul isi mentine forma de proprietate: domeniu privat al persoanelor fizice ce face obiectul unui contract de locatiune.

Regimul tehnico-economic: Prin propunerile facute, suprafata $S = 240\text{mp}$, identificata prin coordonatele stereo de contur ale perimetrului, isi schimba categoria de folosinta din arabil in curti constructii "CC" in vederea edificarii pe acest teren a statiei de baza pentru servicii de comunicatii electronice cat si **regimul tehnic din extravilan in intravilan** ca trup separat **Trup ST si UTR 20**

4.8. Categorii de costuri

Statia de baza pentru comunicatii electronice va fi o investitie privata, astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A.Categorii de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la reseaua electrica zonala

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare
- costuri aferente specializarii personalului calificat de intretinere periodica

B.Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente minima asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru eventualele zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona, in baza infrastructurii create, pentru fructificarea potentialului agricol zonal

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

5.CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG si consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind dotarile tehnico-edilitare, detaliind aceste zone reglementate ca intravilan extins.

Urmare analizei facute prin acest PUZ, rezulta posibilitatea amplasarii unei statii de emisie-receptie telefonie si date mobile, pe terenul cu drept de locatiune, tinand cont de faptul ca amplasamentul este bine plasat din punct de vedere tehnic, nu influenteaza negativ aspectul urbanistic al zonei si totodata ofera posibilitatea utilizarii sale economice eficiente.

5.2.Masuri

Acest PUZ, o data aprobat reprezinta un act de autoritate al administratiei publice ,pe baza caruia , beneficiarul poate solicita eliberarea unui certificat de urbanism in scopul autorizarii construirii si ulterior eliberarea autorizatiei de construire

5.3.Punctul de vedere al elaboratorului

Realizarea unei statii fixe de emisie receptie telefonie mobila,pe proprietatea analizata mai sus se incadreaza in prevederile urbanistice stabilite prin PUG cu incidenta asupra zonelor in cauza.

Concluzionand cele expuse mai sus rezulta ca alegerea beneficiarului de a amplasa o statie de emisie receptie telefonie mobila in zona periferica a mun. Caracal, este posibila si oportuna, bazat pe argumentele prezentate si tinand cont de faptul ca investitia este utila dezvoltarii sistemului de comunicatii.

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Prescriptii specifice

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii.

Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza Legii 350/2001, a Legii 50/1991, (republicate) , a Ordinului MTCT nr 1430/2005, a Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare a RGU aprobat cu Ordinul MLPAT nr 21/N/10 04 2000.

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. (S=240mp), identificata prin urmatoarele coordonate stereo 70:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	20.000
5A	288449.105	446399.353	12.003
4A	288446.561	446411.083	20.000
3A	288466.107	446415.322	9.003
Sup. mas. = 240 mp			

cat si drumului de servitude definit prin urmatoarele coordonate:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6A	288540.791	446422.307	74.468
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	74.444
7A	288541.404	446419.370	3.000
Sup. mas. = 223 mp			

Aceasta suprafata de teren face parte din parcela identificata cadastral cu nr.53096 UAT Caracal, in suprafata de 2091mp, T56/1, P36/1

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

Prevederile acestui regulament au tinut cont de Regulamentul General de Urbanism.

In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca aceste adaptari sa aiba avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL- Bucuresti, proiectantul prezentului PUZ

3. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DERAGARI DE LA REGULAMENT

Nu se admit derogari de la regulament

4 PRESCRIPTII SPECIFICE PRIVIND SUBZONA ANALIZATA

Prescriptiile prezentate sunt cele specifice functiunii propuse in corelare cu regulamentul local de urbanism al mun. Caracal

G5 – ALTE INCINTE DE GOSPODARIE COMUNALA

Include incinte cu destinatii diverse din gama dotarilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, statii electrice si posturi de transformare, statii de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicatii: centrale telefonice, **turnuri de telefonie si date**, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de retele

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- birouri;

- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru dotari edilitare diverse.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Insertia incintelor tehnice este permisa numai cu conditia asigurarii compatibilitatii functionale si de imagine urbana cu zona de insertie.

- Extinderea retelelor edilitare se va realiza exclusiv in subteran

- In zona arterelor de categoria a II-a se vor proiecta canale edilitare si se va realiza

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- pentru incintele situate în zone rezidentiale, centrale sau IS se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

- se vor respecta restrictiile cu privire la functiunile interzise prevazute de legislatia în vigoare.

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

- pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 400 mp. si un front la strada de minim 15,00 metri;

- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice. Suprafata minima a terenului, din punct de vedere tehnologic, este de 100 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se admite amplasarea cladirilor de birouri pe aliniament în cazul în care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla în aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta de **minim 5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;

- celelalte cladiri specifice se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 metri. Terenul reglementat nu formeaza aliniament

- pentru toate tipurile de constructii este interzisa edificarea pe suprafata drumului de servitute definit prin coordonate stereo

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

- distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înaltimea cladirii, **dar nu mai puțin de 5,00 metri;**

- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit.

- pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - retragerea fata de toate limitele este de 1.00m

- pentru toate tipurile de constructii este interzisa edificarea pe suprafata drumului de servitute definit prin coordonate stereo

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

- distanta minima între cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

- constructiile fara atribut de arie construita ate constructiile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de min. 3,00m latime direct sau prin servitute

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spatiului circulatiei publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulatiilor publice;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;
- în spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea cladirilor nu va depasi înălțimea maxima de P+1 (7,00 metri la cornisa/atic).
- pentru constructiile fara atribut de arie construita conform prescriptiilor tehnologice, dar nu mai mult de 50m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile înconjuratoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- în cazul alimentarii cu apa în sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proportie de minim 40% formând de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri si vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 1,50 metri si dublate cu gard viu sau opace; împrejmuirile spre limitele laterale pot fi opace, cu înaltime de maxim 2,00 metri;
- portile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

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

- POT maxim = 50%

- pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - reglementarea indicatorilor urbanistici este fara obiect, indicatorii urbanistici fiind nuli

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

- CUT maxim = 1 mp ADC / mp. teren

- pentru constructii fara atribut de arie construita - cazul de fata - reglementarea indicatorilor urbanistici este fara obiect, indicatorii urbanistici fiind nuli

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu