

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONALE (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI „LOCUINTA P+M” PE STRADA APRODUL PURICE NR.15, MUN. CARACAL

- BENEFICIAR : Mihai Muresan
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 324
- DATA ELABORĂRII : 2022/2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului Mihai Muresan, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONALE (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI „LOCUINTA P+M” PE STRADA APRODUL PURICE NR.15, MUN. CARACAL** si analizeaza o zona in suprafata totala de 60.111,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 2.679,00 mp situat in partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Aprodul Purice si este in proprietatea domnului Mihai Muresan conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57590/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – GRIGORE MARIN;
- La SUD – Drum acces - Str. Aprodul Purice – (14,39m deschidere);
- La VEST – CF 54722;
- La EST - SUD - Proprietate privata – Oprica Maria; EST - NORD – nr.cad. 57032

Terenul, în suprafață totală de 2.679,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 1189, din 09.07.2020 si are categoria de folosinta arabil. Pe teren se dorește constructia unei locuințe individuale izolate având regimul de înălțime P (parter) cu mansarda.

Terenul studiat se afla in zona functionala Li 3 - SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN ZONA DE RESTRUCTURARE.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul studiat prin propunerea de a fi creata o subzona noua denumita Li3-5 SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI. Regimul economic va fi pastrat conform subzonei Li 3 al PUG si RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificari ale regimului tehnic ale subzonei pentru a putea fi realizata investitia „Locuinta P+M” conform legilor in vigoare.

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 tesutului urban din zona, caracterizat prin functiunea de locuire individuala, astfel investitia propusa se integreaza si este oportuna si totodata activeaza un teren in prezent arabil care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si propune solutionarea acesteia.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* si *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;
- stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din UTR Li 3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* in regim economic propus Li 3 – 5 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU REGIM DE INALTIME P-P+2, AVAND CARACTER URBAN IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, IN ZONE DE RESTRUCTURARE.
- 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.
- 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. De asemenea, pentru T1 – subzona transporturi rutiere - indicatorii raman neschimbati.

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 (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 modificarile 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

Ordonanta de urgenta 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 sud 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 întretăiau 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 suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, devine necesar rezolvarea acestor terenuri arabile din tesutul urban construit.

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. Aprodul Purice nr.15, nr. cad. 57590, cu o suprafață de 2.679,00 mp.

Zona studiată este în relație de vecinătate cu zona centrală fiind poziționată în partea de sud.

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 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 Australului.

În 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 terenul studiat are acces la strazi de categoria a III-a, cu acces:

- Strada Aprodul Purice, (cat III.5) - acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14.00m.
Astfel, conform Avizului favorabil al Politiei Rutiere Olt, investitia propusa este oportuna si nu va crea dificultati traficului. Necesarul de parcare se asigura in interiorul parcelei, unde este asigurat accesul carosabil.

Nu se propun modificari pentru circulatiile publice existente in zona studiata pentru functiunea si categoria de importanta a constructiei propuse prin PUZ, se vor asigura accesul si circulatia autoturismelor, autospeciialelor fara a crea disconfort proprietatilor invecinate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiata se află în intravilanul localității.

Pe suprafata de teren studiata nu exista nicio constructie. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuala.

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 și 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:

În zona studiată sunt 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 Aprodul Purice.

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. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul 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 dezbateră publică.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care va determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – locuința P+M. 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 sud.

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

Terenul care a 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 în 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

Si

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

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

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.

Strada Aprodul Purice in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 14.00m contine 1 banda pe sens – 3,50 m carosabil x 2 = 7m (1 bandă de circulație pe sens), cate 1.5 m spatiu verde pe ambele sensuri si cate 2.00m pietonal pe ambele sensuri.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

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 investitie 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.

In toate cazurile numarul si configuratia acceselor precum si profilul transversal al circulatiilor propuse se vor stabili prin respectarea legilatiei si reglementarilor in vigoare. Accesese la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor de trafic greu. Se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (inscris in CF) si urbanistic (respecta regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, inscise intr-o documentatie de tip PUG/PUZ aprobata.)

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

Li 3 - 5 - 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 P+M" PE STRADA APRODUL PURICE NR.15, MUN. CARACAL

Funcțiune – locuinta individuala cu regim mic de inaltime

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.

Funciune – Locuinte individuale 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.

Funciune – Se mentin utilizările functionale 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 – 7- SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiata, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.

Funciune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li3 -5 (pentru terenul nr cad. 57590) este:

- Steren = 2679,00 mp
- Sconstruita propusa= 210,00 mp
- Sdesfasurata propusa= 336,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, POT aferent Li3 = 30%
- CUT max propus : se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, CUT aferent Li3 = 0,9 mp ADC/mp teren
- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2E
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U.06 PROPUNERI DE REGLEMENTARE URBANISTICA, zona Li3-5 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m, maxim 40,00m
- banda de constructibilitate are o adancime de maxim 25m de la alinierea cladirilor.

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m (construit la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa 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 distanța 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 inscrisa 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 distanța minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanța intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile 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.

Bilant teritorial si limite pentru subzona T1-7 este:

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

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

- Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li3 aferent Li3-2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

- Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

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

Se interzice dispunerea cladirilor la calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate , fac exceptie:

- Cazurile in care banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legale 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 la calcan pentru o constructie cu functiune similara

In cazul in care se admite amplasarea la calcan, cladirea se va retrage fata de celalta limita laterala cu minim 3,00m;

Pentru constructiile izolate retragerile minime admise vor fi:

- Fata de una dintre limitele laterale: 3,00m (distanța minima determinate 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 inregistrata in Cartea Funciara si cea mai apropiata a zidului) si 2,0m in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor;

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusive jgheaburi) si imprejuririle vecinilor va fi de cel putin 0,1m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

Pentru alte functiuni decat locuinte retragerile minime laterale vor fi de 4,0m.

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 5,0m.

Pentru anexele gospodaresti se admit si prevederile Codului Civil.

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

Bilant teritorial si limite pentru subzona M1 este:

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

Bilant teritorial si limite pentru subzona T1 este:

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

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 circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

Se vor respecta reglementarile de protectie sanitara si reglementarile de protectie a mediului si criteriul privind necesitatea obtinerii unei imagini urbane coerente sau alte exigente urbanistice. Amplasarea traditionala nu este permisa in zonele de urbanizare si restructurare urbana (zone de extindere a intravilanului sau zone de parcelare/reparcelare). d) Se vor respecta reglementarile obligatorii stabilite prin PUG, pentru subzona functional

corespunzatoare, inclusiv privind aspectul exterior al cladirilor, imprejurimi, spatii libere si spatii plantate. Pentru zona Li 3-2, in afara reglementarilor din prezentul aviz, raman valabile reglementarile din RLU aferent PUG al Municipiului Caracal.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin extinderi de retele din strazile principale prin retele subterane. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect thnic.

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., retea aflata la limita de SUD a amplasamentului, la strada Aprodul Purice.

Reteaua de evacuare a apelor uzate este propusa prin P.U.Z. in partea de SUD a amplasamentului, la strada Aprodul Purice. Se propune asigurarea racordarii noilor constructii la reseaua publica.

Alimentarea cu apa va fi asigurata prin racord la reseaua publica a orasului existenta in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Aprodul Purice;

In zona se va propune si **extindere retelei de telecomunicatii** prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

Alimentarea cu gaze va fi asigurata prin racord la reseaua publica a orasului existenta in vecinatatea amplasamentului, respectiv pe strada Aprodul Purice;

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

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Caracal, fiind teren in proprietate privata.

Suprafata totala a zonei analizate este de 60.111,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 2.679,00mp

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuire din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor beneficiarilor fara a deranja ci chiar de a echilibra si de a omogeniza nucleul rezidential pentru locuitorii mun. Caracal in zona de sud.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei propuse vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructie ce va reprezenta locuinta individuala cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul studiat prin propunerea de a fi creată o subzonă nouă denumită Li3-5 SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI. Regimul economic va fi păstrat conform subzonei Li 3 al PUG și RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificări ale regimului tehnic ale subzonei pentru a putea fi realizată investiția „Locuința P+M” conform legilor în vigoare. Prin regimul tehnic se înțelege - stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus 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 prin completarea necesarului de locuințe individuale în zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții 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 și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

