

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.

- BENEFICIAR : VIZANTE TOMA
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 273
- DATA ELABORARII : 2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului Vizante Toma, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 20.000,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 500,00 mp situat in partea central perimetral de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu si este in proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – fara numar cadastral;
- La SUD – Drum acces - Str. Ion Heliade Radulescu – (11,35m deschidere);
- La VEST – CF 55510;
- La EST - Proprietate privata – fara numar cadastral.

Terenul, în suprafață totală de 500,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 2045, din 17.03.2004 si are categoria de folosinta curs constructii, terenul este intravilan. Pe teren exista o constructie cu functie de locuinta cu o suprafata de 86,00mp, cu acte, locuinta edificata in 2013, regim de inaltime parter. Prin prezenta documentatie se doreste constructia altui corp de cladire, amplasat la strada aliniat cu vecinul din vest (pe locul unei vechi constructii care a fost desfiintata, fapt pentru care a si rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi una mixta, la alegerea beneficiarului se va propune un spatiu destinat serviciilor cu posibilitate de a gazdui si locuinta la etaj, detalierea funcțiunilor se va face in etapa de autorizare de construire, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou

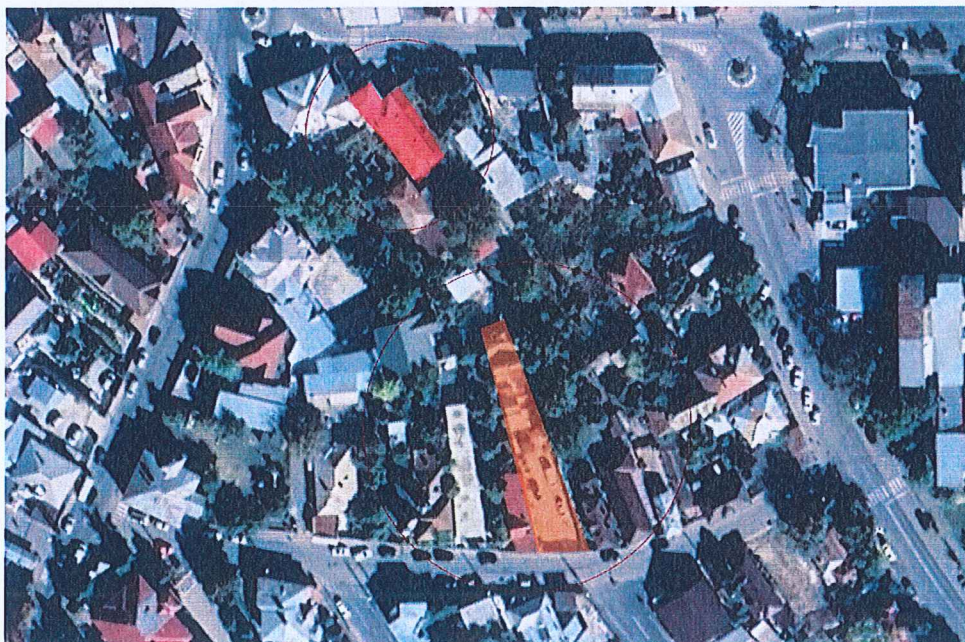
propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu locuirea.

Terenul studiat se afla in zona functionala ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA. Necesara de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa. Dupa cum se poate observa in plansa U.05 – SITUATIE EXISTENTA – PLAN DE SITUATIE – parcela se afla la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se afla zonele Li1 si M1 (in partea de Sud), in partea de Est se afla zona IS2. Astfel, in urma analizei situatiei existente se evidentiaza caracterul mixt al zonei si anume combinarea locuintelor cu servicii.

Terenul care a generat Puz se afla in ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, deoarece se afla pe aceeasi insula urbanistica (tesut urban delimitat de strazile: Ion Heliade Radulescu, General Gheorghe Margheru, Calea Bucurestu si lantau Jianu) cu o casa declarata monument istoric. Astfel, pe aceeasi insula urbanistica la periferia nordica se afla Casa declarata monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, la adresa str. Calea Bucuresti nr.16, casa edificata in 1894. Intre limita de proprietate sudica cea mai apropiata de parcela beneficiarului si limita nordica a acestuia pe cea mai scuta linie este o distanta de 24,00m iar distanta intre extramitetea nordica cea mai apropiata de casa-monument si constructia monument propriu-zisa sunt 46.66,00 m.



Img. Casa Monument, str. Calea Bucuresti nr. 16



Img. Insula urbanistica, vedere google earth

Avand in vedere ca parcela pe care se va face investitia si casa monument nu au deschidere catre aceeași strada si nu se afla in proximitate imediata, consideram ca investitia nu influenteaza monumentul istoric.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creata o subzona pentru acest teren - denumita M1 – 7 SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

Investitia este oportuna deoarece vine in a suplini nevoia de servicii din testul variat din care face parte.

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 construibilitate a funcțiunii existente din ZC5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA in regim economic propus M1-7 – SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.
- 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 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 modificarile 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 modificarile ulterioare.

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

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

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

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

Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

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

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea 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 modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea 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 întretaiau la Caracal.

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

Pe 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, recunoașterea a noii etape de dezvoltare axată pe dezvoltarea serviciilor.

Important pentru dezvoltarea oraşului este apropierea de localităţile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a judeţului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia şi la 37 km de Balş. Faţă de cel mai important oraş din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Având în vedere globalizarea şi dezvoltarea continuă a organismului oraşului, investiţia beneficiarului va veni cu o ofertă de servicii care vor contribui la dezvoltarea economică a oraşului, suplینirea cu servicii, crearea de locuri de muncă.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafaţa care face obiectul lucrării de faţă este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, judeţul Olt, pe str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, nr. cad. 51680, cu o suprafaţă de 500,00 mp.

Zona studiată este în relaţie directă cu zona centrală fiind poziţionată în periferia de sud a acesteia.

Suprafaţa care face obiectul studiului relaţionează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilităţii, al cooperării în domeniul edilitar şi al serviciilor cu instituţiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind uşor de obţinut prin dezvoltarea acestor oportunităţi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Oraşul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romaneţilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda şi 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, şi un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C şi (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiaţia solară- directă şi difuză- al căru nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafaţă de un cm² asigură condiţii optime activităţilor agricole şi prin maximul prezent în maximul de vegetaţie din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-şi pune amprenta asupra climei este circulaţia atmosferică.

Circulaţia atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte, transportat pe direcţia sud-vest sub forma Australului.

Iarna sensul circulaţiei atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăţ.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie şi aprilie, dar mai ales în octombrie şi decembrie.

Circulaţia atmosferică, dar mai ales poziţia geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitaţii 400 - 500 mm anual, precipitaţii care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoşi chiar şi trei luni consecutive fără precipitaţii.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantităţi mari de precipitaţii într-un timp scurt, perioade mari fără precipitaţii, intensificări ale vântului.

Şi cu toate acestea, condiţiile climatice din zona Caracal, au fost şi sunt favorabile habitatului şi în general activităţilor umane.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din judeţul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În judeţul Olt au fost localizate şi cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris judeţului 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.

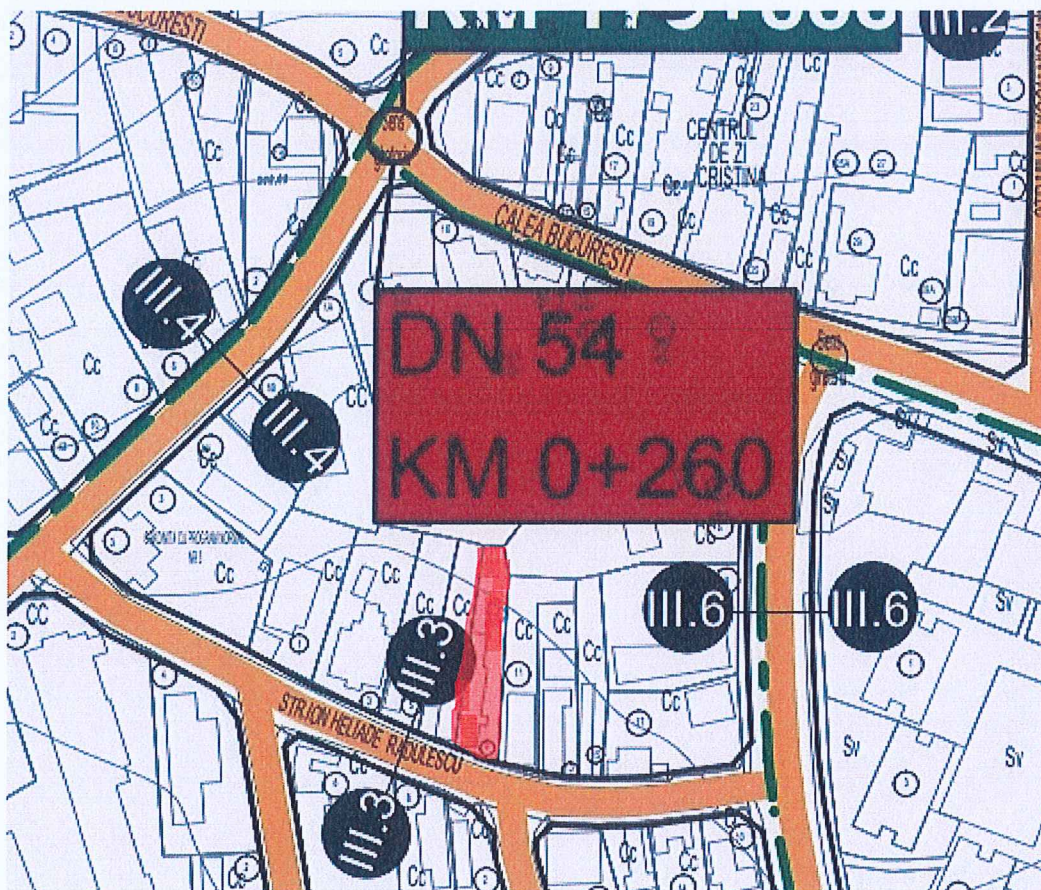
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele 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, aceasta fiind:

- Strada Ion Heliade Radulescu, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada General Gheorghe Magheru, (cat III.6) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 16.00m.
- Strada Calea Bucuresti, (cat III.7) la Nord fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 28.00m.
- Strada Iancu Jianu (cat III.4) la Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.



Img. Extras PUG, PL – 04. REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată există o construcție supraterană cu funcțiunea de locuință și cu o suprafață de 86,00mp, regim de înălțime parter. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim variabil de înălțime – mic și mediu, destinate în funcțiunile mixte de locuire individuală și servicii.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, 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 studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în zona protecție pentru monumente istorice conform descrierii de mai sus, la adresa Calea București nr. 16, la un minim de 24m între limitele parcelelor monumentului și beneficiarului.

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 Ion Heliade Radulescu.

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:

Terenul 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 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 – „ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE ȘI LOCUINȚĂ”. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat se va realiza o ridicare topografică. Aceasta ajută 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 desenata a prezentului P.U.Z. va avea 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 centrala de sud.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

Terenul care a generat PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

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 Ion Heliade Radulescu in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m contine 1 banda pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), cate 1.5 m spatiu verde pe ambele sensuri si cate 1.50m 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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

M1-7 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Funciune – locuinta individuala si servicii

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

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

T1 - 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 utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona M1-7 (pentru terenul nr cad. 51680) este:

- Steren = 500,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 225,00 mp
- Sdesfasurata propusa= 600,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus = 45%
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U06 – CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE pentru zona M1-7 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 1.00m, se preia aliniamentul vecinului din partea vestica

- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 25m de la alinierea cladirilor.

-retragerea fata de limitele laterale - se realizeaza alipirea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest, fata de limita de est se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor.

-retragerea fata de limita posterioara - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 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. Distanta 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 Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel putin 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.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru ZC5 este:

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

Bilant teritorial 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 juxtaponerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

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 rețeaua publică existentă în imediată vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusă prin P.U.Z. în partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.. 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 partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

În zonă 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, SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

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

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Caracal, fiind teren în proprietate privată.

Suprafața totală a zonei analizate este de 20.000,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 500,00mp

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Popularea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de servicii din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor fără a deranja și chiar de a echilibra și de a omogeniza nucleul mixt pentru locuitorii mun. Caracal în zona centrală..

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare construcție ce va reprezenta locuința individuală cât și bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul - **terenul, în suprafață totală de 500,00 mp are categoria de folosință curs construcții, terenul este intravilan. Pe teren există o construcție cu funcție de locuință cu o suprafață de 86,00mp, cu acte, locuința edificată în 2013, regim de înălțime parter. Prin prezenta documentație se dorește construcția altui corp de clădire, amplasat la strada aliniat cu vecinul din vest (pe locul unei vechi construcții care a fost desființată, fapt pentru care a și rezultat calcanul vecinului din vest).**

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă

propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune funciuni compatibile cu locuirea.

Se urmareste stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

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

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.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii in zona.

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

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



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

