

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.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

- BENEFICIAR : Andronache Ion si Tudor Gheorghita
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 380
- DATA ELABORARII : 2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarilor Andronache Ion si Tudor Gheorghita, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE** si analizeaza o zona in suprafata totala de 44.017,00 mp.

Terenurile (doua) care au generat PUZ-ul au o suprafata insumata de 2.000,00 mp situat in partea de sud-vest a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Neagoe Basarab si sunt proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57843 si 57842/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Drum acces - Str. Neagoe Basarab
- La SUD – Proprietate privata, CF 56982;
- La VEST – Proprietate privata (necadastrata)
- La EST - Proprietate privata (necadastrata)

Terenurile, în suprafață totală de 2.000,00 mp sunt proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 111 din 16.06.2020 si au categoria de folosinta arabil. Ambele terenuri se afla in zona Li 2 si au o deschidere la strada mai mica de 12m. Astfel, se doreste stabilirea criteriilor de constructibilitate si anume limitele viitoarelor constructii pe aceste parcele. Pe aceste terenuri se apreciaza ca se vor construi locuințe individuale izolate.

Terenurile studiate se afla in zona functionala Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenurile studiate fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se propune crearea unei zone denumita Li2-1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE PENTRU PARCELE CU LATIME INTRE 8M-12M.

Regimul economic va fi pastrat conform subzonei Li 2 al PUG si RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificari ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investitii si anume locuinte, conform zonei si conform legilor in vigoare.

Pentru zona de studiu - INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

Investitia este oportuna prin completarea tesutului urban din zona, care este 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 2 -
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE in regim economic propus
Li2-1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE PENTRU PARCELE CU LATIME INTRE 8M-12M.
- 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 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 modificarile ulterioare

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată 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 inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

Cu mii de ani în urmă se poate spune că a fost o așezare (sat), situată mai târziu pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

Trecerea de la nivelul de așezare rurală la cea de târg, se va face mai târziu, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în această parte a țării, și creșterii importanței drumurilor comerciale ce veneau din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre și al Craiovei și Bucureștilor, ce se întretaiau la Caracal.

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

Important pentru dezvoltarea orașului este apropierea de localitățile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai important oraș din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită 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 parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe Neagoe Basarab, nr. 61A, 61B, nr. cad. 57843, 57842, cu o suprafața însumată de 2.000,00 mp.

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

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 Romanișilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

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

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

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

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

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

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Caracal, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

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

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Caracal nu se regăsește.

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada Neagoe Basarab cu acces direct la terenurile ce a generat P.U.Z.
- In imediata vecinatate, delimita insula construita urmatoarele strazi: Ioan Voda cel Cumplit, Haralamb C. Lecca si Tudor Vladimirescu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcelele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafețele de teren studiate (care au generat PUZ) 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 arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țigla ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcelele studiate au suprafața plană.

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

In zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. 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 inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelelor care vor determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acestora în vederea modificării condițiilor în care loturile devin construibile pentru investiții – conform zonei Li 2. 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. 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 de sud-vest.

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

Terenul care a generat PUZ:

Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Terenurile care se află în zona de studiu PUZ:

Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

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

Pentru investițiile propuse propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

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

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

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Li2-1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE PENTRU PARCELE CU LATIME INTRE 8M-12M.

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale pentru loturi cu latime intre 8m si 12m.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – Subzona constituita, de locuinte individuale si colective mici, cu regim de inaltime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban in ansambluri preponderent rezidentiale

Pentru terenurile care au generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li2 -1 (pentru terenurile nr cad. nr. 57843 si 57842) este:

- Steren = 2000,00 mp
- 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

-retragerea fata de aliniament – minim 3.00m, maxim 10,00m

- banda de constructibilitate are o adancime de maxim 20m 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. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre la vedere. Se considera ferestre fara vedere ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestrele fixe executate din materiale ce nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Codului Civil, de 2,00 m. Cel putin una dintre retragerile laterale trebuie sa aiba minim 3,00 m.

- in cazul in care ambii proprietari isi doresc sa construiasca un duplex, se propune dublarea peretilor pe limita de proprietate cu rostul corespunzator. Se va lasa o retragare de minim 3,00m fata de cealalta limita.

-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 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 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.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru subzona Li2 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru Li2

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 puțin 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 proteose 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, imprejmuiri, 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

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 tehnic.

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 terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Reteaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

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

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul mun. Caracal, fiind terenuri in proprietate privata.

Suprafata totala a zonei analizate este de 44.017,00 mp.

Terenurile care au generat PUZ, în suprafață totală de 2.000,00mp

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-vest.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei propuse vor fi suportate integral de beneficiari si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare posibile constructii, bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul **este de a stabili criteriile de construibiliate pentru terenurile studiate fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se propune crearea unei zone denumita Li2-1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE PENTRU PARCELE CU LATIME INTRE 8M-12M. Regimul economic va fi pastrat conform subzonei Li 2 al PUG si RLU al mun. Caracal, propunerile vor viza modificari ale regimului tehnic ale zonei pentru a putea fi realizate viitoare investitii si anume locuinte, conform zonei si conform legilor in vigoare. Prin regimul tehnic se intelege - 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 utilitatilor.

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

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

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de locuințe

în zona.

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)

