



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

**STUDIU DE OPORTUNITATE - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

- BENEFICIAR : **OACA NICUSOR DANIEL,  
OACA DANIELA MARIANA,  
OACA MALINA,  
OACA OPRICA**
- PROIECTANTUL GENERAL :**S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **114**
- DATA ELABORARII : **2023**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor Oaca Nicusor Daniel, Oaca Daniela Mariana, Oaca Malina Si Oaca Oprica, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT** si analizeaza o zona in suprafata totala de 36720.00 mp.

Zona ce a generat PUZ-ul este în suprafață totala de **9067.00 mp**, situata în partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Primaverii si str. 1 Decembrie 1918, este formata din trei parcele** si este proprietatea beneficiarilor dupa cum urmeaza

1. Teren nr. Cad. 53884, in suprafata de 2800 mp, proprietar Oaca Oprica. Imobilul are deschidere la strada 1 Decembrie 1918, nr. 98, avand categoria de folosinta curti constructii (852 mp), vie (823 mp) si arabil (1125 mp). Pe acest teren exista 5 constructii in regim de inaltime parter: casa de locuit 177 mp, anexa 17 mp, anexa 14 mp, anexa 87 mp si anexa 31 mp.
2. Teren nr. Cad. 57945, in suprafata de 2499 mp, proprietar Oaca Malina. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr 21, avand categoria de folosinta curti constructii



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 (CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

(722 mp) si arabil (1777 mp). Pe teren exista o constructie in regim de inaltime P+1E, cu functiunea de locuinta in suprafata construita de 94 mp si suprafata desfasurata de 168 mp.

3. Teren nr. Cad. 58289, in suprafata de 3768 mp, proprietar Oaca Nicusor Daniel si Oaca Daniela Mariana. Imobilul are deschidere la strada Primaverii nr.19, vand categoria de folosinta - teren arabil. Pe teren nu exista constructii.

**Se doreste parcelarea in 13 de loturi pentru realizare investitie cale de acces si locuinte individuale izolate cu suprafete cuprinse intre minim 428 mp si maxim 1000 mp.**

Cele 13 loturi propuse vor avea urmatoarele suprafete:

- Lot 1 = 1000 mp
- Lot 2 = 500 mp
- Lot 3 = 430 mp
- Lot 4 = 428 mp
- Lot 5 = 720 mp
- Lot 6 = 600 mp
- Lot 7 = 600 mp
- Lot 8 = 576 mp
- Lot 9 = 650 mp
- Lot 10 = 582 mp
- Lot 11 = 587 mp
- Lot 12 = 950 mp
- Lot 13 = 1444 mp

**Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – str. 1 Decembrie 1918, nr. cad. 57932
- sud – str. Primaverii, nr. cad.58288, nr. cad. 58287
- vest – nr. cad. 58288, nr.cad. 58287, nr. cad. 51156, nr.cad. 57932
- est – nr. cad. 58367, nr. cad. 58368, nr. cad. 57942

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru lotul nr. 12 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, in Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru loturile de la nr.1 la nr.11 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, si in zona T1-11 pentru lotul nr. 13 in vederea realizarii caii de access.

**Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.**

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR. PRIMAVERII NR. 21 (CF 57945), STR. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** și **M1- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR** în regimul economic Li2-10 – **SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** pentru lotul nr. 12 în vederea realizării investiției locuințe individuale, în Li2-11 – **SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** pentru loturile de la nr.1 la nr.11 în vederea realizării investiției locuințe individuale, și în zona T1-11 pentru lotul nr. 13 în vederea realizării căii de acces.
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

Plan Urbanistic General al 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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

**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 locuinței, 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 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 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 est a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 (CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

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, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

## **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Primaverii nr. 19, str. Primaverii nr. 21 și str. 1 Decembrie 1918 nr. 21.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților 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 cm<sup>2</sup> 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 anticlonul 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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

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, acestea fiind:

- Strada 1 Decembrie 1918, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 15.50m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 16,00m);
- Strada Primaverii, cu acces printr-un drum de servitute la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 8.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 9,00m);

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren reglementat există 6 construcții cu funcțiunea de locuințe și anexe. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului 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.





Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelelor și anume pe stada 1 Decembrie 1918 și pe strada Primaverii.

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:**

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția –locuințe individuale izolate. 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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de est.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

#### **Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2-4, sunt:

**POT maxim = 30 %**

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

**Rh max = P+2**

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

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1, sunt:

**POT maxim = 45 %**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.2 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.**

Strada 1 Decembrie 1918 în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 15.50m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 16.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.0 m spațiu verde, 1.5 m pista ciclistă și 2.00 m pietonal pe un sens.

Strada Primaverii în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 8.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 9.00m care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m pietonal pe un sens.

Pentru accesul către parcele nr. 1-11 se propune amenajarea unei circulații carosabile cu un profil de 7m care conține 2 benzi – 5.50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 0.75 m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor rezultate în urma lotizării.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Primaverii prin calea de acces nou creată și prin str. 1 Decembrie 1918.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;





Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 (CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

**Se propune urmatoarea zona functionala:**

**Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**Funcțiune – locuințe individuale izolate**

**Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**

**Funcțiune – locuințe individuale izolate**

**T1-11 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

**Bilant teritorial propus pentru zona Li2-10 este:**

- Steren = 950.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 1.04
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

**Bilant teritorial propus pentru zona Li2-11 este:**

- Steren = 6673.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

**Bilant teritorial propus pentru zona T1-11 este:**

- Steren = 1444.00 mp



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

### **Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li2-10 sunt:**

- retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – pe aliniament cu respectarea caracterului zonei.
- retragerea fata de limitele laterale est - minim 0.60 m cu acordul notarial al vecinilor, minim 1 m cu ferestre de lumina sau minim 2 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de limitele laterale vest – pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor, minim 1 m cu ferestre de lumina sau minim 2 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m pentru locuinte si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

### **Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li2-11 sunt:**

- retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – minim 4.00m
- retragerea fata de aliniamentul strazii Primaverii – minim 5.00m
- retragerea fata de o limita latera - minim 3.00m
- retragerea fata de o limita laterale - minim 2.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00m si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **pe strada Primaverii si in interiorul parcelei de pe strada 1 Decembrie 1918.**

#### **Alimentarea cu apă**

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

#### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona.

#### **Canalizare pluviala**

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă

#### **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

#### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la rețeaua existenta in zona.

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



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 ( CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT.,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

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

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

### **3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

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

**Suprafata totala a zonei reglementate prin PUZ este de 9067.00 mp**

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

Popunerea functionala a acestui studiu de oportunitate este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a crea un nou nucleu rezidential pentru locuitorii mun. Caracal.

## **4. COSTURI**

### **4.1. CATEGORII DE COSTURI**

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora si modernizarea circulatiei.

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate **este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2-4 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si M1-SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic Li2-10 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru lotul nr. 12 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, in Li2-11 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru loturile de la nr.1 la nr.11 in vederea realizarii investiei locuinte individuale, si in zona T1-11 pentru lotul nr. 13 in vederea realizarii cii de access si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.**



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE STR. PRIMAVERII NR.19 (CF 58289), STR PRIMAVERII NR. 21 (CF 57945), STR 1 DECEMBRIE 1918 NR. 98 (CF. 53884) MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT,,

Beneficiar: OACA NICUSOR DANIEL, OACA DANIELA MARIANA, OACA MALINA, OACA OPRICA

Totodata stabileste 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă 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.

