



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

- BENEFICIAR : **MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
MEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **4**
- DATA ELABORARII : **2019**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Elena Doamna (est), str. Decebal (sud), și str. DE (vest) in suprafata totala de **210155 mp**.

Conform extras CF nr. 51713, imobilul din str. Decebal nr. 148D, in suprafata de 857 mp, este liber de sarcini, liber de constructii si este proprietatea domnului Centea Ionel Daniel, aflandu-se in zona Li3 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul: (nr. Cad. 51713 – str. Decebal)

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – cale acces cu numar cadastral 50142 - (cota de 1/7 din cale de acces in coproprietate)



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Conform extras CF nr. 53722 si CF nr. 55542, imobilele din strada Craiovei nr. 177 si 175, terenurile in suprafata de 2271 mp respective 1058 mp sunt libere de sarcini, libere de constructii, fiind proprietate sotilor Medintu, aflandu-se in zona M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul (nr. Cad 53722 SI NR. 55542 – str. Craiovei)

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984

Tema-program a documentației este de a ridica interdicția de construire pe parcelele ce au generat PUZ în suprafață totală de **4186.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Decebal pentru proprietatea domnului Centea Ionel Daniel și cu deschidere la str. Craiovei pentru proprietatea sotilor Medintu, si totodata de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine constructibil lotul, în vederea:

Construirii locuință individuală, care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Stabilirii oportunității păstrării interdicției temporare de construire pe parcela inițiatorului sau renunțării la această interdicție;
 - Racordarea construcției la rețelele de utilități;
 - Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
 - Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
 - Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativelor în vigoare, de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.
- Folosinta actuala a terenurilor este teren agricol intravilan
Pe terenurile studiate nu exista nicio constructie.

Conform PUG aprobat, imobilele studiate sunt traversate de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria IV-1

Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Documentația este finantață 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;
- 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 însorirea;



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

De asemenea, lucrarea raspunde 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 regimului economic al terenului din **Li3– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE** in regimul economic Li3c pentru terenul aflat pe strada Decebal nr. 148D si schimbarea regimului economic al terenului din **M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR** in regimul economic propus M1c pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175 si 177, pentru construire locuinte individuale izolate.
- 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.

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 modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin
Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare
Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare
Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare
Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.
Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități
Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural
Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare
Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
Legea nr.123/012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea de vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția ei 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



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

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 suprațelor 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 Craiovei nr. 175 și 177 și str. Decebal nr. 148D

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

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

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



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din judetul 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 fac parte terenurile studiate au acces la strazi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Strada Decebal, cu acces la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Craiovei, cu acces printr-un drum de servitute la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 13.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. 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.

Parcelele studiate au suprafața plană.

Nu există plantații de protecție.

Asa cum am prezentat în paragraful 2.3 în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului - locuința individuală și anexa gospodăreasca.



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Toate cele trei terenuri sunt afectate de interdictia temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv.

Terenurile cu numar cadastral 51713; nr. 53722; nr. 55542 sunt afectate de un traseu prezumtiv al drumului de acces in interiorul cvartalului delimitat de strazile Craiovei si Lalelelor. Conform RLU – regulamentul local de urbanism, strada propusa a se realiza (drumul de acces in interiorul cvartalului) va fi de categoria IV1.

Pentru terenurile din str. Craiovei nr. 175, 177 (numar cadastral 55542 si 53722) proprietatea sotilor Medintu se propune parcelarea in 5 loturi cu suprafete cuprinse intre 448.00 mp si 615.00mp pentru construirea a 5 locuinte individuale cu un regim de inaltime P+1E si suprafata construita de maxim 200.00 mp. Loturile propuse vor avea urmatoarele suprafete:

- Lot 1 – 498.00 mp
- Lot 2 – 512.00mp
- Lot 3 – 615.00mp
- Lot 4 – 551.00 mp
- Lot 5 – 448.00 mp

Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 7.00m.

Pentru terenul din str. Decebal nr. 148D (numar cadastral 51713), proprietatea dl-ului Centea, se propune construirea unei locuinte parter si a unei anexe gospodaresti.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferenta PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare si retea de gaze naturale, la limita parcelei si anume pe stada Decebal si pe strada Craiovei

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investitia propusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemnează evenimente naturale care să perturbe sau să stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul din zona studiată este 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. este proprietarii parcelelor care reprezinta zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

modificarii conditiilor in care loturile devin construibile pentru investitia – locuinte individuale si anexa gospodareasca. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a acetuia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitate producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din urmatoarea stratificatie:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesare medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesare medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

Conform studiului de circulatie, in vederea desfășurării unei circulații in condiții depline de siguranță si confort atât in interiorul incintelor, cat si pe traseul străzilor Craiovei si Decebal, se recomanda realizarea unei semnalizări orizontale si verticale conform planului de semnalizare propus.

Conform studiului privind infrastructura tehnico-edilitara

● **Instalatii electrice**

Zona, este echipata cu utilități: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzilor din care se face accesul către terenurile studiate.

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului este realizata printr-un bransament electric trifazat cuplat la rețeaua stradala existenta, prin intermediul unui bloc de măsură si protecție trifazat unde se va face măsurarea energiei electrice consumate.

Distribuția electrica se va face prin tabloul de distribuție parter TDP.

Protecția împotriva tensiunilor accidentale de atingere se va realiza cu o centura de legare la pământ la care se va racorda si rama tabloului de distribuție parter TDP care mai departe se va racorda la o priza de pământ exterioara a cărei rezistenta de dispersie va fi mai mica de un ohm.

Toate părțile metalice ale echipamentelor care in mod normal nu sunt sub tensiune dar care accidental ar putea ajunge sub tensiune se vor racorda la centura de legare la pământ. Circuitele de iluminat si priza vor fi prevăzute cu protecție diferențială de 30mA, iar blocul de măsură si protecție cu protecție diferențială de 300mA. Protecția împotriva tensiunilor accidentale de atingere se va realiza prin conductorul de nul de protecție si prin centura de legare la priza de pământ.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului 1-7/2011, normele de protecția muncii si PSI in vigoare.

● **Instalatii sanitare**

Alimentarea cu apa se va face printr-un bransament PE 040 mm, cuplat la rețeaua stradala de distribuție apa potabila, un cămin de apometru, situat la limita de proprietate si



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

instalația de utilizare apă potabilă care se va executa din polietilena de înaltă densitate PEHD-PE80-SDRI7 pentru instalația de utilizare exterioară și din polipropilena RANDOM PPR pentru instalația de utilizare interioară.

Canalizarea exterioară se va executa din conductă de PP și PVC-KG, cu racordare la cămine de racord situate în apropierea limitei de proprietate și mai departe la canalizarea strădala existentă, prin căile de acces către proprietăți.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

La nivelul încăperii cu destinația centrală termică și în oficiu se va monta câte un detector de scăpări gaze și monoxid de carbon conform NTPEE 2008 care la atingerea concentrației de 2% metan va declanșa închiderea electrovanei principale de alimentare cu gaze naturale montată după robinetul de incendiu al instalației de utilizare exterioară de gaze naturale.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului I-91/2015 și NP 133/2013, normele de protecția muncii și PSI în vigoare.

• **Instalații termice**

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar. Astfel, obiectivele propuse în zona vor avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin branșamente la rețelele publice de distribuție existente pe străzile din care se face accesul către imobile.

Încălzirea încăperilor se va face cu o instalație de încălzire cu corpuri statice prevăzută cu două zone de încălzire care va fi alimentată prin racordare la o centrală termică proprie cu funcționare pe gaze naturale amplasată în interior.

La execuție se vor respecta prescripțiile normativului I-13/2015, pentru executarea instalațiilor de încălzire, normele de protecția muncii și PSI în vigoare.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

LI3 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONA DE RESTRUCTURARE (pentru terenul de pe strada Decebal nr. 148D)

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Și

M1 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SEVICIILOR (pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175, 177)

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1, sunt:

POT maxim = 35 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1.5 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

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 Decebal, in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m banda pentru ciclisti si 2.00m pietonal pe un sens

Strada Craiovei, in zona terenurilor ce au generat PUZ, are un profil de 13.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), spatiu verde 1.50m pe un sens si 2.00m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcela cu nr. cad. 51713 se propune amenajare circulației carosabile existente in zona pentru ca aceasta sa aiba un profil de 7.00 m care contine 2 benzi – 5,50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 1.50 m pietonal pe un singur sens, cu loc de intoarcere.

Pentru accesul catre parcelele cu nr.cad. 53722 si 55542 se propune amenajera unei circulații carosabile cu un profil de 7m care contine 2 benzi – 5,50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 1.50 m pietonal pe un singur sens, cu loc de intoarcere.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor rezultate in urma lotizarii.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, atat din strada Decebal cat si din strada Craiovei prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este constructibilă 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;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate 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 propun urmatoarele zone functionale:

Li3c – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Funcțiune – locuinte individuale

T1-9 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Bilant teritorial propus pentru zona Li3c este:

- Steren = 857.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : P+2=0.9 mp ADC/mp teren.
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona Li3c (str. Decebal nr. 148D) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.
- retragerea fata de cealalta limita – minim 3.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m

Bilant teritorial propus pentru zona T1-9 este:

- Steren = 1530.00 mp

M1c– SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR

Funcțiune – locuințe individuale

Bilant teritorial propus pentru zona M1c este:

- Steren = 2683.00 mp
- POT max propus: 35.00%
- CUT max propus : P+2=1.05 mp ADC/mp teren.
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona M1c (str. Craiovei nr .175, 177) sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

-retragerea fata de o limita laterale - minim 1.00m cu ferestre de lumina si minim 2.00 m cu ferestre de vedere.

- retragerea fata de cealalta limita laterala – minim 3.00 m

-retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m

Pentru anexele parter cu Hmax streasina /cornisa de max 3.00m care nu produc dezagremente se admite iesirea din banda de constructibilitate si amplasarea la minim 1.00 m de limitele laterale si posterioare.

Bilant teritorial propus pentru zona T1-10 este:

- Steren = 646.00 mp

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apă

Construcția propusă va fi alimentată 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 pe : Str. Decebal si str. Craiovei

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre rețeaua publica existentă ape : Str. Decebal si str. Craiovei

Termice

Imobilul va fi incalzit cu centrala termice cu combustibil gaze naturale, ce vor prepara si apa calda menajera.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente, pe baza solutiei tehnice din acordul de acces de la operatorul de sistem. Gazele vor fi necesare pentru prepararea hranei si la centralele termice ce vor prepara agent pentru incalzire si apa calda menajera. Monatajul, proiectarea si executia acestor consumatori se vor face cu respectarea NTPEE -2008 modificat si numai dupa avizarea dosarelor tehnice ce se vor intocmi de societati autorizat .

Alimentare cu energie electrică

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

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.



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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Dat fiind faptul ca majoritatea construcțiilor învecinate sunt destinate locuirii, s-a luat în calcul posibila poluare generată de existența celor doua locuri de parcare pentru autovehicule din cadrul parcelei studiate. De aceea subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a parcelei, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei dar și între construcția propusă și locurile de parcare, 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

Imobilul (teren), liber de sarcini, este situat în intravilanul municipiului Caracal, str. Craiovei, fiind proprietatea privată a d-nei Medintu Ionica Catalina și a d-ului Medintu Constantin Teodor, conform extrasului de carte funciara nr.55542 și nr.53722.

Terenul, este situat în intravilanului municipiului Caracal str. Decebal nr. 148D este proprietatea d-lui Centea Ionel Daniel conform extrasului de carte funciara nr. 51713. Suprafața terenului studiat este de 857.00 mp.

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

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației, și totodată de a crea un nou nucleu rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora și modernizarea circulației.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcții ce vor reprezenta locuințele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE în regimul economic Li3c pentru terenul aflat pe strada Decebal nr. 148D și schimbarea regimului economic al terenului din M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR în regimul economic propus M1c pentru terenurile de pe strada Craiovei nr. 175 și 177, în vederea realizării investiției LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.



ANGELA BUSCA
ARCHITECTURE

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

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL- PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT

Beneficiar: MEDINTU CONSTANTIN TEODOR, MEDINTU IONICA CATALINA, CENTEA IONEL DANIEL

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele e 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 locuinte din 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 I 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. Urb. ANGELA BUSCA

