

*Studiu de oportunitate aferent PUZ NR.CAD 53096 – CARACALJ OTX0987
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"*

BORDEROU
Pr. Nr. 1072.1/2023
STUDIU DE OPORTUNITATE
nr.cad. 53096 – Caracal, jud. Olt | OTX0987
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
mun. Caracal, jud. Olt

**Dragos-
Alexandru
Negulescu**

Semnat digital de
Dragos-Alexandru
Negulescu
Data: 2023.06.03
17:32:07 +03'00'

PIESE SCRISE

BORDEROU
STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

- **1. INCADRARE IN TERITORIU;**
- **2. ELEMENTE ZONALE**
- **3. ZONE PROTEJATE**
- **4. FOTO SATELIT**
- **5 SITUATIA CADASTRALA**
- **6. DOCUMENTATII URBANISTICE**
- **7. SOLUTIE ORIENTATIVA - CONCEPT**

*Studiu de oportunitate aferent PUZ NR.CAD 53096 – CARACAL I OTX0987
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"*

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PUZ NR.CAD. 28475 - Glodeanu Silistea | BZ 30376
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"
comuna Glodeanu Silistea, jud. Buzau**

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

2. PREZENTAREA TERENULUI

2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

2.3. Analiza ocuparii terenului. Situatia existenta

2.4. Caracterul zonei si echiparea edilitara

3. PREZENTAREA INVESTITIEI- solutie orientativa concept

3.1. Definirea zonei studiate

3.2. Analiza situatiei urbanistice existente si reglementate

3.3 Argument. Oportunitatea investiei

3.4 Rezolvarea accesurilor, circulatiilor si echiparii edilitare

3.5 Reglementari urbanistice scontate

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

6. CATEGORII DE COSTURI

7. CONCLUZII

STUDIUL DE OPORTUNITATE

I. Date generale

- Denumire proiect :
 - **PUZ nr.cad. 53096- Caracal, jud. Olt | OTX0987**
"Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice"

- Localizare teren :
 - o **mun. Caracal, jud. Olt**
 - o **extravilan, VO6G (Centura Caracal)**

- Identificare teren :
 - o **nr.cad. 53096. CF 53096 UAT Caracal**
 - o **T56/1, P36/1**

- Proprietar si locatar
 - o **Gramnea Daniel si Georgeta**
 - o **Str. Haralamb Lecca, nr.23**
 - o **mun. Caracal, jud. Olt**

- Investitor si locatar
 - o **RCS & RDS SA**
 - o **Bucuresti S5, str. dr. Staicovici**
 - o **nr.73-75, Cladirea Forum 2000, faza 1, et.2**
 - o **CUI 5888716, J40/12278/1994**

- Proiectant
 - o **837 ATELIER DE ARHITECTURA**
 - o **Bucuresti S5, str. dr. Iatropol 9, etaj**
 - o **CUI 15442680, J40/6590/2003**
 - o **dr.arh. Dragos Negulescu**
 - o **membru RUR**

- Data elaborarii
 - o **05.2023**

- Proiect nr.
 - o **1072.1/2023**

- Certificat de urbanism
 - o **208/29.09.2022**
 - o **eliberat de Primaria Mun. Caracal**

Prezenta documentatie, solicitata prin certificatul de urbanism nr.208/2022 din, este intocmita, avand la baza prescriptiile din L350/2001, art 32, alin (3) si (4), pentru a raspunde dorintei beneficiarului de a construi o statie de baza pentru comunicatii electronice (alcatuita din pilon sustinere si echipamentele propriu-zise de comunicatie), pe terenul pentru care beneficiaza de calitatea de locator, teren aflat in extravilanul UAT Caracal. Necesitatea elaborarii PUZ este stipulata in RLU aferent PUG Caracal pentru zona careia ii apartine si terenul in studiu si rezida in necesitatea schimbarii regimului tehnico-economic in vederea realizarii investitiei.

Obiectul de reglementare al prezentei documentatii il constituie suprafata identificata prin coordonate stereo 70 (teren si drum de servitute), suprafata ce face obiectul contractului de locatiune incheiat intre proprietar si investitor, parte a intregului lot aflat in proprietatea Gramnea Daniel si Georgeta

2. PREZENTAREA TERENULUI

2.1. Definirea si incadrarea in localitate

Terenul ce urmeaza a fi reglementat (teren ce a generat prezentul PUZ) figureaza in extravilanul municipiului Caracal si este identificat prin:

- suprafata: 240 mp
- dimensiuni si forma: dreptunghiular 20m x 12m
- coordonatele geografice: **N:44.093904 gr, E:24.329265 gr**
- categoria de folosinta: arabil
- coordonatele punctelor de contur (STEREO 70):

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	20.000
5A	288449.105	446399.353	12.003
4A	288446.561	446411.083	20.000
3A	288466.107	446415.322	9.003
Sup. mas. = 240 mp			

Terenul definit prin punctele de mai sus, teren ce face obiectul contractului de locatiune, este parte din lotul aflat in proprietatea d-lui Gramnea Daniel, in suprafata de 2091 mp, teren ce are urmatoarele vecinatati:

- Nord: teren locuire individuala – drum de exploatare / limita intravilan Caracal
- Sud: domeniu public de interes national – zona de siguranta a VO6G – Varianta Ocolitoare a Municipiului Caracal – NC 51750
- Est: teren agricole in extravilan – NC 52289
- Vest: teren agricol in extravilan – NC52837

si urmatoarele date de identificare:

- numar cadastral 53096 si carte funciara 53096 UAT Caracal
- funciar: T56/1, P36/1
- localizare: front nordic la VO6G km 6+945 dr.
- forma dreptunghi alungit (150x14m)
- categorie de folosinta cf. cartii funciare: arabil
- regim tehnic: extravilan
- coordonatele punctelor de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	288538.771	446431.981	150.902
4	288391.297	446399.998	13.889
3	288394.644	446386.518	150.381
2	288541.608	446418.391	1.000
7A	288541.404	446419.370	3.000
6A	288540.791	446422.307	9.883
Sup. mas. = 2091 mp			

Terenul reglementat ocupa, in cadrul terenului studiat, zona sa mediana, astfel ca accesul la acesta se realizeaza printr-un drum de servitute din drumul de exploatare, drum de servitute mentionat in contractul de concesiune, in suprafata de 223mp (3x74m), definit prin urmatoarele puncte de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6A	288540.791	446422.307	74.468
2A	288468.015	446406.523	2.999
1A	288468.651	446403.592	74.444
7A	288541.404	446419.370	3.000
Sup. mas. = 223 mp			

Terenul studiat este situat adiacent limitei sudice a intravilanului mun. Caracal.
 Limita UAT Caracal este la cca 1.5km sud fata de teren.

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

Accesul catre terenul ce urmeaza a fi reglementat se face prin intermediul drumului de servitute, din drumul de exploatare de la nord, drum ce se constituie in limita exterioara a intravilanului. Acest drum are un profil de 4.00m, este realizat din pamant si debuseaza, dupa cca 500m in DJ 542 Caracal – Dabuleni, in zona intersectiei acestuia cu Centura Ocolitoare.

Desi este situat adiacent VO6G terenul analizat nu are acces din acesta, iar terenul reglementat este situat in afara zonei de protectie a drumului national fiind situat la 67.50m fata de axul VO6G.

Distanta fata de principalele obiective zonale:

- centru Caracal (prin str. Rahovei- Marului) – 3km
- mun. Craiova – 55km
- mun. Slatina – 45km

Distanta fata de granita este de aprox 40km.

2.3. Analiza ocuparii terenului

Atat terenul ce urmeaza a fi reglementat, cat si cel studiat, in totalitatea sa, sunt destinate in prezent exclusiv utilizarii agricole, fiind, conform cadastru, libere de orice constructii,

POT si CUT existent fiind 0.0% si 0.0:

Terenul reglementat nu este imprejmuit

Terenul apartine zonei de periferie a municipiului Caracal, fiind utilizat preponderent agricol. In fapt, pana la data inaugurarii Centurii Ocolitoare agricultura in zona se realiza pe exploatatii mari, in prezent, loturile adiacente centurii fiind exploatare individual, cu diverse culturi. Zona fiind deci nou irigata infrastructural, lipsesc investii non-

agricole. Cea mai apropiata locuinta (in str. Salcamului) se afla la cca 220 m fata de terenul reglementat, iar cel mai apropiat obiectiv major zonal este Statia de Transformare (600m fata de amplasament) si Cimitirul Rahova, situat la cca 800m est fata de teren.

2.4. Caracterul zonei si echiparea edilitara

Din punct de vedere arhitectural, in zona imediat adiacenta celei reglementate nu exista constructii, deci nu se poate vorbi de constrangeri generate de fond construit imediat.

Din punct de vedere urbanistic, de asemenea nu se poate vorbi de un alt caracter decat cel agricol, zona fiind de curand introdusa in contextul urban al municipiului prin executia variantei ocolitoare.

Terenul reglementat nu se afla in aria de protectie a niciunui monument mentionat in Lista Monumentelor Istorice (cele grupate in zona centrala a mun. Caracal cca-2km) cat si la distanta apreciabila fata de siturile arheologice evidentiata in zona (3.4km fata de Situl arheologic de la Liiceni - Valea Oslenilor)

De asemenea, zona studiata este situata in afara zonelor protejate Natura 2000 (6 km fata de cea mai apropiata - ZP Padurea Radomir ROSPA0137).

Terenul nu este traversat de magistrale tehnico-edilitare (Lea 20kv este situata la 100m nord fata de terenul analizat) si nu beneficiaza decat de posibilitatea unui racord la retea de alimentare cu energie electrica din zona str. Salcamului, neexistand alte retele municipale tehnico-edilitare in zona.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI- solutie orientativa concept

Statia de emisie receptie consta in urmatoarele echipamente (extras proiect tehnic Kappa Pro Invest):

- o Turn metalic ancorat de sectiune triunghiulara $H=20,5m$ (max, cu antene - 22.5m)
- o Gard metalic imprejmuire incinta: suprafata triunghiulara $l = 30m$, incluzand poarta pietonala de 3.00m;
- o Echipament Minishelter 1.3tone;
- o Instalatia de alimentare cu energie electrica.
- o Suportii turnului.

Descrierea principalelor componente

a. Turnul metalic ancorat are inaltimea $H=20.5m$ si este alcatuit din 4 tronsoane cu sectiune triunghiulara, cu latura constanta pe inaltime, 0.60m. Structura va fi executata din tevi rotunde, flanse si gusee si suruburi in imbinari. Ancorarea turnului se realizeaza prin intermediul a 2 etaje de cabluri de ancorare: etajul 1 (superior) la $h=15m$ - 3 cabluri, etajul 2 (median) si etajul 2 (inferior) la $h=5m$ - ancoraj rigid, diagonala din teava. Cablurile si ancorajele rigide sunt dispuse in plan pe 3 directii la 120° , razele de ancorare fiind egale intre ele si avand valoarea $r=6.4m$. Turnul metalic reazema la partea inferioara pe o fundatie prefabricata din beton armat in timp ce cablurile de ancorare sunt fixate (prin intermediul unor suportii metalici) in 3 fundatii prefabricate din beton armat. Pe turnului metalic urmeaza a se amplasa antene si echipamente suprafata expusa la vant, distribuita pe tronsonul de varf al turnului.

Structura principala de rezistenta a turnului (montanti, diagonale, distantieri) este completata de alte elemente auxiliare, utilitare precum:

- suportii pentru fixarea cablurilor si feederilor antenelor se prind de montantii turnului;
- 3 suportii de antene RF situati pe montantii pilonului;

- pat cabluri 300mm pe suport, langa scara pilonului pana la echipamente;
 - sistem de balizaj nocturn (cu sistem de lampi redundante 1+1 cu transmitere alarma si un intrerupator crepuscular);
 - pentru balizajul diurn se va face vopsirea in benzi alternative rosii si albe, pe toata inaltimea pilonului, conform normelor si standardelor in vigoare in Romania;
 - paratrasnet Franklin este format dintr-un varf de otel sau cupru cromat ce se va instala in varful pilonului, vertical, in prelungirea piciorului pilonului aflat cel mai departe de localul tehnic si va asigura protectia antenelor sub un unghi de 60 gr;
- Protectia tuturor pieselor si subsansamblelor metalice din alcatuirea turnului se va face prin straturi zincare la cald conform STAS 7221-90, cu un strat de acoperire de zinc avand grosimea de minim 80 p.m. Montarea turnului, a suportilor de antene si a accesoriilor se va face cu ajutorul unor automacarale adecvate tonajului si gabariturii tronsoanelor si subsansamblurilor metalice, precum si inaltimii de montaj a acestora. Se va monta sistem cabloc pe o fata a turnului, urcarea pe turn se realizeaza pe orizontalele turnului. Toate constructiile metalice sunt zincate pentru a fi protejate impotriva coroziunii. Nu se admit bavuri sau culturi ascutite care ar putea cauza accidente in timpul manipularii si montarii acestora. Toate piesele si subsansamblele, cu exceptia organelor de asamblare STAS si a pieselor protejate prin vopsire vor fi zincate termic in baie..

b. Antenele radio vor fi montate pe 2 suport, din teava galvanizata, diametru 60x3mm de lungime 3m. Antenele MW vor fi montate pe cate un suport de fata din teava galvanizata, diametru 114x4mm/lm. Modulele vor fi instalate pe 2 suport, din teava galvanizata, diametru 60x3mm/lm lungime; se vor instala 4 Module pentru RF. Suportii vor fi legati la centura de egalizare potential superioara a pilonului.

c. Platforme Dupa finalizarea lucrarilor de fundare suprafata nebetonata, dar imprejmuita, a site-ului se va acoperi cu un strat de pietris sort 16-31mm in zona imprejmuita. Restul terenului va fi ocupat de vegetatie nativa

d. Imprejmuirea Panourile gardului vor fi din plasa sudata si cu sarma ghimpata in partea superioara. Panourile vor fi sustinute prin stalpi metalici majoritatea pozitionati la 2m unul de celalalt prinsi pe platforma betonata. Toata confectiona metalica aferenta va fi zincata termic si vopsita electrostatic in culoarea verde. Lungimea imprejmuirii va fi de 30ml incluzand poarta de acces

Categoria de importanta a constructiei este "C" (constructii de importanta normala), iar clasa de importanta este II, conform CR-0/2012 (si implicit conform P100-1/2013, CR1-1-3/2012 si CR1-1-4/2012).

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6 se realizeaza urmatorul bilant teritorial al utilizarii terenului:

Teren studiat	existent		propus	
	S[mp]	%	S[mp]	%
Teren liber (spatiu verde nativ)	240	100	174	72.50
Platforma betonata	0		17	7.08
Platforma pietris	0	0	49	20.42
total	240	100	240	100

Caracteristicile prezentate mai sus sunt orientative – ele vor putea suferi modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare dar numai in limitele reglementate de prezenta documentatie

Prin natura sa, insa, constructia propusa "Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice" nu genereaza date privind indicatorii urbanistici (POT=0.00%, CUT=0.0):

3.1. Defnirea zonei studiate

Zona studiata – zona de influenta a obiectivului (ce include terenul ce urmeaza a fi reglementat) este situata in partea exterior sudica a intravilanului municipiului Caracal, adiacent limitei acestuia, are o suprafata de cca 1.5ha, este definita astfel: drum de exploatare – limita intravilan/ nr.cad. 52289/ zona aferenta drumului national VO6G – Centura Caracal/ nr.cad. 52837.

3.2. Analiza situatiei urbanistice existente si reglementate

Terenul este situat in extravilan si este sub reglementarea PUG ce stabileste pentru acesta apartenenta la zona functionala EX1 – zona destinate agriculturii, cu urmatoarele utilizari functionale:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cultivarea plantelor pentru consum si tehnice
- pasuni, fanete
- livezi
- sere, solarii, ciupercarii cu structura similara serelor/solariilor
- perdele de protectie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orasului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executarii lucrarilor si amenajarilor agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite prin lege).
- Sunt permise constructii care corespund activitatii de cercetare si productie agricola vegetala in incinte existente: laboratoare, birouri, ateliere, magazii, silozuri s.a.m.d.
- Pentru ferme si exploatare agricole cu suprafete minime de 2 ha, cu deschidere de cel putin 30,00 m la drumul vicinal; este permisa amplasarea unor sedii de ferma si anexe necesare exploatare agricole cu suprafata construita la sol de maximum 5% din suprafata fermei. Nu sunt incluse in acesta limitare constructiile si amenajarile pentru productia agricola - sere, solarii, ciupercarii si alte asemenea.
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesita stabilirea unor zone de protectie fata de zona de locuit si alte functiuni protejate⁷¹ se va putea face in baza unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de impact asupra mediului care sa stabileasca amplasamentul si zona adiacenta grevata
- Autorizarea constructiilor de sedii de ferma si anexe necesare exploatare agricole se poate face dupa cum urmeaza:
 - Direct in baza prezentului regulament in cazul sediiilor fermelor familiale cu acces direct din drumurile vicinale existente si posibilitate de bransare din reseaua electrica existenta sau cu asigurarea energiei electrice in sistem individual din surse regenerabile (panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc) pentru incinte cu suprafata de maxim 1000 mp care nu includ adaposturi de animale ce exced prevederile alineatului 4 al prezentului articol.
 - Pe baza planurilor urbanistice de detaliu, incluzand zonarea teritoriului fermei, aprobate in conditiile legii pentru alte cazuri decat cele din alineatul precedent si cel urmator.
 - Pentru amplasarea fermelor zootehnice care necesita zone de protectie potrivit OMS 536/1997 si exploatarilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica, cu respectarea zonelor de protectie fata de locuinte si alte functiuni protejate. Zonele de protectie vor fi inscrise in planul urbanistic zonal care va stabili reglementarile in baza carora se va putea emite autorizatia.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care modifica directia naturala de scurgere a apelor meteorice, afectand alte proprietati.
- orice alte utilizari decat cele de la art.1 si 2

Este deci necesara o incadrare functionala in concordanta cu regimul tehnico-economic scontat (curti constructii in intravilan) si cu specificul acesteia

3.3 Argument. Oportunitatea investiei

In urma analizei anterioare se poate trage concluzia ca terenul in cauza poate fi folosit mai eficient, avand in vedere amplasarea sa in imediata vecinatate a intravilanului cat si a traseului Centurii Ocolitoare a mun. Caracal. Pe de alta parte, conform studiilor specifice profilului de activitate al investitorului (telefonie si internet mobil), se evidentiaza faptul ca terenurile adiacente, in aceasta zona Centurii Ocolitoare, au un potential crescut din punct de vedere al acoperirii unei zone in care in momentul de fata nivelul de receptie/emisie este scazut.

In ceea ce priveste schimbarea regimului tehnico-economic din intravilan arabil in intravilan curti-constructii si incadrarea functionala a terenului in zona G – gospodarie comunală, aceasta este posibila, datorita compatibilitatii noii functiuni cu zona functionala adiacenta.

3.4 Rezolvarea accesurilor, circulatiilor si echiparii edilitare

- Acces: Se pastreaza accesul in teren, de minim 3.00m, din drumul de exploatare de la nord prin intermediul drumului de servitute.
- Parcare: Se propune acces carosabil in incinta (ocazional, de intretinere tehnica) – va fi prevazuta o platforma de stationare auto in afara drumurilor publice
- Capacitati de transport: Investitia nu genereaza trafic greu, si nici trafic auto curent, ea urmand sa functioneze autonom, cu exceptia situatiilor de interventie si de intretinere (o data la 6 luni)
- Dotari de interes public: nu este cazul – investitia poate functiona in baza infrastructurii existente, nepresupunand personal pentru functionarea curenta si nefiind deschisa accesului public.
- Drumul de exploatare se propune pentru modernizare si regularizare la un profil de 9.00m (profil reglementat prin PUG), aceasta, insa nefacand parte din reglementarile aferente prezentului studiu, ci fiind doar o propunere ce poate servi ca baza pentru documentatii urbanistice ulterioare.
- NU SE VA REALIZA ACCES DIN DRUMUL NATIONAL
- Echipare tehnico-edilitara: Pentru realizarea investitiei nu este nevoie decat de racordul la reseaua de energie electrica, racord ce se va realiza intr-un post trafo aerian din reseaua aflata la cca 300m nord-est fata de teren, in zona str. Salcamului (sau PT zona Statiei de Transformare) in conditiile stipulate de catre detinatorul retelei. Antena GSM in sine nu necesita realizarea unor racorduri suplimentare la alte retele de telecomunicatii, si nu necesita alimentare cu apa (si deci nici canalizare) sau alimentare cu gaze naturale. Apele pluviale vor fi conduse direct catre spatiile verzi prin pantele propuse pentru scurgere naturala. Nu se genereaza deseuri, cu exceptia celor posibil rezultate din lucrarile de mentenanta si intretinere, deseuri care, in acest caz vor fi evacuate de catre furnizorul de servicii prin sistemul propriu de evacuare a deseurilor. Nu este necesara deci prevederea unei platforme pentru depozitarea deseurilor selective in vederea colectarii.

3.5 Reglementari urbanistice scontate

Din punct de vedere al incadrării in subzone functionale se reglementeaza, pentru terenul analizat (S=240mp, identificat prin coordonatele stereo ale punctelor de contur), functiunea de retele si dotari tehnico-edilitare, adica zona G – Gospodarie Comunală, subzona G5 - alte incinte de gospodarie comunală si introducerea terenului reglementat in intravilan cu trup izolat ST si UTR 20.

Reglementari propuse: regim tehnico-economic.

Prin prezentul PUZ se propune de asemenea schimbarea folosintei, din TA (terenuri arabile in intravilan) in « CC » (curti-constructii in intravilan) prin introducerea terenului reglementat in intravilanul localitatii ca trup separat ST si UTR 20. Se realizeaza deci urmatorul bilant teritorial al folosintei:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	240	100	0	0
curti-constructii intravilan	0	0	240	100
total	240	100	240	100

Ceea ce, la nivelul intregului lot identificat prin numarul cadastral 53096, inseamna:

Nr.cad. 22661	existent		propus	
	S(mp)	%	S(mp)	%
arabil intravilan	2091	100	1851	88.52
curti-constructii intravilan	0	0	240	11.48
total	2091	100	1000	100

Reglementari propuse: indicatori urbanistici si retrageri

A. Pentru cladiri cu atribut de arie construita – conform RLU aferent PUG – POT max=50%, CUT max=1.2, reg.h. max=P+1, cat si retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale terenului de 5.00m (terenul reglementat nu creeaza aliniament).

B. Pentru constructii si echipamente provizorii (posibil de dezinstalat cu fundatii prefabricate din beton armat) fara atribut de arie construita: 1.00m – retragere generala infrastructurata fata de limitele terenului catre proprietati particulare, inaltimea maxima de 50m, procentul minim de spatiu verde nativ – 20%, cat si necesitatea imprejmuirii transparente a terenului, conform exigentelor functionale.

Pentru "Constructii fara atribut de arie construita", in care se incadreaza si cele aferente investitiei de baza, scontata "Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice", indicatorii urbanistici sunt fara relevanta, acestia fiind nuli (POT=0.00%, CUT=0.0)

Nu se reglementeaza limite inferioare admise ale indicatorilor urbanistici.

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

In primul rand, de o astfel de investitie nu se poate vorbi de integrare in zona, ci de necesitatea sa (descrisa in capitolele anterioare) cat si de neafectarea cadrului construit si natural existent. Astfel, investitia nu se constituie in constructie in sine, iar situarea acesteia la limita intravilanului, departe de centrul localitatii, face ca ea sa nu participe formal si gabaritic la cadrul construit din zona. Pe de alta parte, terenul se invecineaza cu parcele arabile si terenuri aferente productiei agricole, deci nu poate fi vorba de afectare a cadrului natural sau antropic protejat.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVEL LOCAL

Municipiul Caracal se afla situata in partea mediana a judetului Olt, in stanga la vest de Raul Olt, la cca 40 Km de municipiul Slatina, fiind amplasat la intersectia DN6 (Bucuresti – Craiova - Timisoara, E70) cu drumurile nationale Corabia – Râmnicu

Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64). Unitatea administrativ-teritoriala se compune dintr-o singura localitate (Caracal) iar teritoriul administrativ aferent insumeaza 7472 ha. Populatia Municipiului Caracal se ridica la 32277 de locuitori, aflata în continua scadere față de 1996 (cand inregistra un maxim de 40127 locuitori).

Specificul teritoriului, al climei si relieful zonei a determinat ocupatiile locuitorilor: pe de o parte agricultura in extravilan (culturi specifice zonelor de campie), pe de alta parte sectorul industrial cu unitati in domenii precum material rulant, tricotaje, alimentar. Resursele turistice se bazeaza pe fondul contruit de patrimoniu din zona centrului vechi, obiective din care mentionam: Teatrul National „Stefan Iordache”, Biserica „Intrarea în biserica a Maicii Domnului” a fostei Curti Domnesti, Casa Memoriala Iancu Jianu, Sinagoga din Caracal, Foisorul de foc etc. Din punct de vedere al ariilor naturale protejate, pe teritoriul UAT Caracal, nu sunt mentionate asemenea zone insa Parcul "Constantin Poroineanu" este unul dintre parcurile naturale notabile din România.

In acest context zonal, investitia va fi eficienta economic in sine (pentru investitor) inasa va avea impact pozitiv zonal resimtit pe mai multe paliere:

- la nivel local, investitia creeaza oportunitati suplimentare de comunicare pentru localnici, iar prin schimbarea categoriei de folosinta va aduce fonduri suplimentare la bugetul Consiliului Local Caracal
- investitia va crea locuri de munca in utilizare, la care se adauga locurile de munca aferente executiei
- secundar, o astfel de investitie, contribuie la atragerea de fonduri in zona, constituindu-se ca suport infrastructural pentru noi afaceri, in baza accesibilitatii bune a zonei (ce se dezvolta in lungul VO6G)

6. CATEGORII DE COSTURI

Statia de baza pentru comunicatii electronice va fi o investitie privata, astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A.Categorii de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la reseaua electrica zonala

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare
- costuri aferente specializarii personalului calificat de intretinere periodica

B.Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente minima asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri aferente modernizarii si regularizarii drumului de acces cu incidenta indirecta asupra investitiei in studiu
- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru eventualele zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona, in baza infrastructurii create, pentru fructificarea potentialului agricol zonal

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, inasa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

7.CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari.

Amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului, bazat pe urmatoarele argumente

- **Pozitionare** – zona cu acces facil la nivel local, posibilitatea racordarii la infrastructura de transport existenta cat si la infrastructura tehnico-edilitara in zona (racord electric).
- **Caracteristici fizice** – suprafata si conformare geo-fizica favorabila, teren plat liber de constructii conform unei insertii de acest tip
- **Financiar:** - segment economic aflat in continua expansiune in zona, ce sustine secundar dezvoltarea mediului de afaceri
- **Zone protejate:** nu afecteaza elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural
- **Socio-economic** – aceasta investitie va aduce cu sine noi locuri de munca generate indirect

Iata deci ca amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului „Statie de baza pentru servicii de comunicatii electronice” bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate cat si mai ales pe faptul ca implementarea proiectului va contribui la dezvoltarea economica locala cat si la introducerea in circuitul economic a unei parcele cu potential mare care, la momentul elaborarii documentatiei de fata este neutilizata eficient.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona

intocmit
arh Dragos Negulescu
837 ATELIER DE ARHITECTURA

Dragos-
Alexandru
Negulescu

Semnat digital de
Dragos-Alexandru
Negulescu
Data: 2023.06.03
17:32:07 +03'00'