

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

**INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal.**

- BENEFICIAR : IONITA CORNEL
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 489
- DATA ELABORARII : 2023



#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studio de oportunitate a fost realizat la solicitarea beneficiarului IONITA CORNEL, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

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

- La NORD – Proprietate privata – CF 50172, CF 57650;
- La SUD – Drum acces - Str. 1 Decembrie 1918 – (28,33m deschidere) 58323;
- La VEST – Proprietate privata – CF 59417, CF 59418, CF 60110;
- La EST - Proprietate privata – CF 52033.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter – acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construcție, iar funcțiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3. Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă.

Terenul care a generat PUZ se află în zona de protecție a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt poziționate în sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Având în vedere faptul că monumentele reprezintă locuințe individuale și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ ci pozitiv contextual urban.

Tema - program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creată o subzona pentru acest teren - denumită ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC în vederea realizării investiției “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE”

Pentru zona de studiu se propune menținerea prevederilor și indicatorilor din PUG și RLU aferent Mun. Caracal în vigoare.

Investiția este oportună deoarece vine în a suplini nevoia de ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC din testul variat din care face parte.

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

De asemenea, lucrarea 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;
- stabilirea criteriilor de construibilitate a funcțiunii existente din ZC5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ în regim economic propus **ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

**H.G.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

**Codul Civil – legea 287/2009** cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

**Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare.

**Legea nr.24/2007** a spatiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

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

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

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare

**Legea 114/1996** a locuintei, republicata, 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, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor  
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurator  
Legea nr.123/2012 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 central-estică a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

Având în vedere globalizarea și dezvoltarea continuă a organismului orașului, investiția beneficiarului va veni cu o ofertă de echipamente de interes public care vor contribui la dezvoltarea economică a orașului.

### **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, nr. cad. 60071, cu o suprafață de 1.197,00 mp.

Zona studiată este în relație directă cu zona centrală fiind poziționată în estul acesteia.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei 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 determinat în primul rând de radiația solară directă și difuză - al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un 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 Australului.

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

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

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

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

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

#### **b) zonele cu risc seismic.**

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

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

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

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

#### **c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

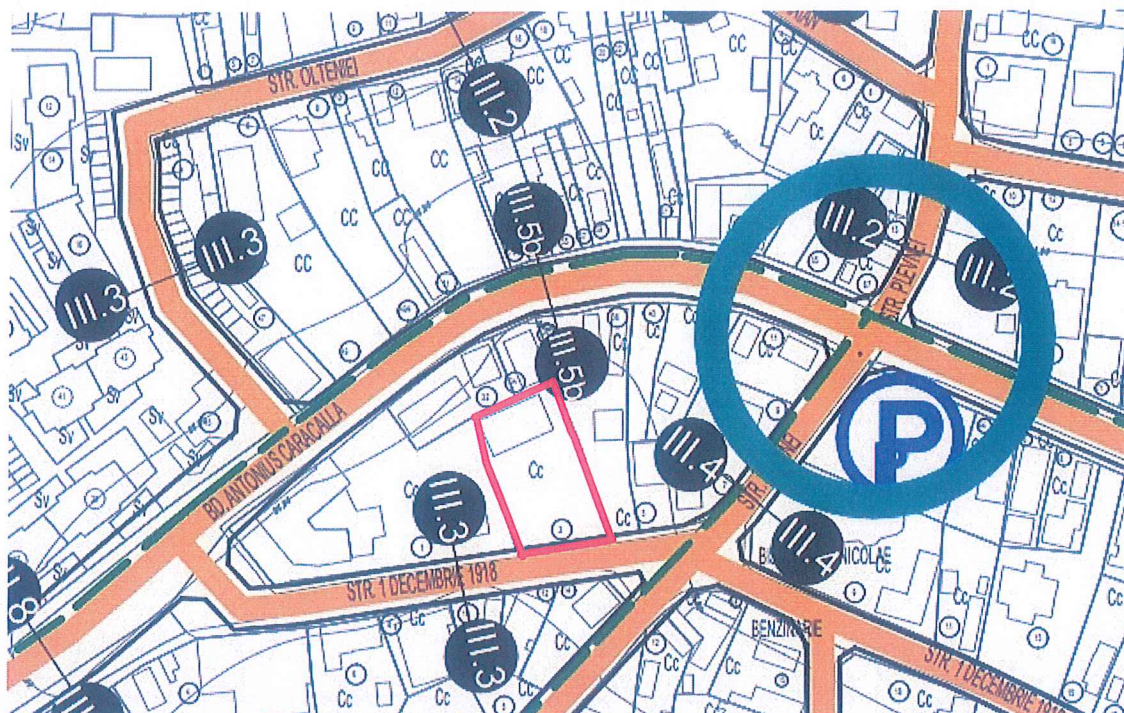
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele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

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

## **2.4. CIRCULATIA**

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

- Strada 1 Decembrie 1918, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Plevnei, (cat III.4) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Antonius Caracalla, (cat III.5b) la Nord si Nord-Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14.00m.



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

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe teren există două construcții supraterane, care datează din 2001 cu funcțiune de construcții anexa cu o suprafață de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de înălțime parter.

Construcțiile existente vor fi păstrate cum sunt și vor face parte din ansamblul investiției, se va păstra minimul de 3.00m între construcții.

Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim variabil de înălțime – mic și mediu, destinate în funcțiunilor mixte.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finalizate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în zona protecție pentru monumente istorice conform descrierii de mai sus.

Nu există plantații de protecție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

În zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada 1 Decembrie 1918.

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.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care va determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

### **3. PROPUȘIUNI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **Ridicarea Topografică:**

În scopul realizării investiției pe terenul studiat se va realiza o ridicare topografică. Aceasta ajută la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. va avea la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

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

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

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

*Terenul care a generat PUZ:*

**ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3.**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

**POT maxim = 40 %**

**CUT maxim = 0.6-1.2**

**Rh max = P+2 (10 m la cornișă, 15 la coamă)**

*Terenurile care se află în zona de studiu PUZ:*

**ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3.**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

**POT maxim = 40 %**

**CUT maxim = 0.6-1.2**

**Rh max = P+2 (10 m la cornișă, 15 la coamă)**

Si

## T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

### 3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada 1 Decembrie 1918 în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m conține 1 bandă pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), câte 1.5 m spațiu verde pe ambele sensuri și câte 1.50m pietonal pe ambele sensuri.

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

Pentru investiția propusă se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

### 3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

**Se propune următoarea zonă funcțională:**

*Pentru terenul care a generat PUZ:*

**ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC**

**Funcțiune – locuință individuală incluzând spații pentru profesii liberale.**

*Pentru terenurile care se află în zona de studiu PUZ:*

**ZC5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ**

**Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun.**

**Caracal.**

**T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

**Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun.**

**Caracal.**

*Pentru terenul care a generat PUZ:*

**Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-2 pentru terenul nr cad. 60071) este:**

- Steren = 1.197,00 mp
- S minimă spații verzi = 30%
- POT max propus = 40% se menține parametri existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- CUT max propus = 1.2

- Regim maxim de înălțime: se mentine parametrii existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+10,00m

#### **Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii**

- retragerea fata de aliniament – minim 3.00m;
- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 20m de la aliniamentul cladirii
- **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor retragere fata de una dintre limitele laterale, fata de cealalta laterala conform PUG si RLU Caracal – minim 1.00m fara ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

#### **Amplasament pe aceeasi parcela:**

- Minimum 3.00m intre constructii pe aceeasi parcela cu respectarea normelor in vigoare cu privire la insorire.

*Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:*

#### **Bilant teritorial pentru ZC5 este:**

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

#### **Bilant teritorial pentru subzona T1 este:**

#### **Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1**

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile de insorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si Sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este

mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (\*\*) respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (\*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

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

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

**Alimentarea cu energie electrica** se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

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

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

In zona se va propune si **extindere retelei de telecomunicatii** prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

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

Din punctul de vedere al protectiei mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protectia impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

Nu este cazul.

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

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Caracal, fiind teren in proprietate privata.

**Suprafata totala a zonei analizate este de 12.450,00 mp.**

**Terenul, în suprafață totală de 1.197,00mp**

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de echipamente de interes public.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor beneficiarilor fara a deranja ci chiar de a echilibra si de a omogeniza nucleul mixt pentru locuitorii mun. Caracal in zona centrala..

## **4. COSTURI**

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

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructie cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

## **5. CONCLUZII**

Solutia pe care o propune PUZ-ul - terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter - acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeași parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel putin 50% din constructia propusa

Terenul care a generat PUZ se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale si faptul ca investitia propusa are ca functiune locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, consideram ca nu va afecta in mod negativ ci pozitiv contextual urban.

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

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

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

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

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

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

