



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
STUDIU DE OPORTUNITATE - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA SUBSOL
- BENEFICIAR : JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.
- NR. PROIECT : 71
- DATA ELABORARII : 2023

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor dna. Jugaru Anisoara si dl. Jugaru Marian Cristinel, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA SUBSOL**, pe strada Ion Heliade Radulescu nr 14, mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona cuprinsa intre str. Ion Heliade Radulescu, str. General Magheru si str. Cireșilor in suprafata totala de 6200.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **656.00 mp**, situat în partea centrala a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Ion Heliade Radulescu** si este proprietatea doamnei Jugaru Anisoara si a domnului Jugaru Marian Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 50298

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – str. Ion Heliade Radulescu
- sud – propr. Privata Dumitru Ciprian
- est – nr. cad. 53893, propr. Privata Stoicescu Victor
- vest – nr. cad. 55082, nr.cad. 59202

Terenul are categoria de folosinta curti constructii. Pe terenul studiat exista o fundatie in suprafata totala de 219.00 mp.

Se doreste construirea unei cladiri in regim de inaltime S+P+1E+M , cladire ce va avea spatii comerciale la parter, locuinta la etaj si mansarda si spatii conexe la subsol.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

Tema-program a documentației este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din M1 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul tehnic M1-4 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA INDIVIDUALA SI SPATII CONEXE.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si servicii din zona.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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

De asemenea, lucrarea 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 de destinație a funcțiunii existente **din M1 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul tehnic M1-4 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA INDIVIDUALA SI SPATII CONEXE.**
- 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: **JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA**

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificarile ulterioare.

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

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

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

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

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

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

Legea nr. 265/2006, cu modificarile și completările ulterioare.

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

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER ,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unei clădiri mixte cu funcțiuni de locuire și servicii în localitate.

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. Ion Heliade Radulescu nr. 14

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

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER ,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

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

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

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

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

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

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

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada Ion Heliade Radulescu, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 11.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 12,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată există o fundație fără acte. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii mixte.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

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.

Parcela studiată are suprafața plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Ion Heliade Radulescu.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția –clădire cu funcțiune mixtă. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

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



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

M1 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2+M= 1.2 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2+M

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 Ion Heliade Radulescu, în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 11.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 12.00m care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m spațiu verde și 1.50m pietonal pe un sens.

Pentru accesul către parcela cu nr. cad. 50298 se va crea un acces carosabil de minim 3.50 m.

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

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Ion Heliade Radulescu.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

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

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

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

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

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

Se propune următoarea zonă funcțională:

M1-4 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR

Funcțiune – spațiu comercial, locuința individuală și spații conexe.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

Bilant teritorial propus pentru zona M1-4 este:

- Steren = 656.00 mp
- POT max propus: 45.00%
- CUT max propus : 1.44
- Regim maxim de înălțime: P+2E+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 25%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U3 REGLEMENTARI pentru zona M1-4 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 5.00m – maxim 30.00 m
- retragerea fata de limitele laterale vest - minim 3.00 m
- retragerea fata de limitele laterale est – minim 1.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.50 m

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră

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

Canalizare pluviala

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentare cu energie electrică

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

Din punctul de vedere al 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: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER ,,
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Suprafata totala a terenului studiat este de 655.00 mp

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

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

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei locuitorilor mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

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

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune Studiul de Oportunitate **este de a schimba regimul tehnic al terenului studiat, din M1 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul tehnic M1-4 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie SPATIU COMERCIAL, LOCUINTA INDIVIDUALA SI SPATII CONEXE** si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si servicii 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 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E+MANSARDA CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER, LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA SI SPATII CONEXE LA PARTER „
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: **JUGARU MARIAN CRISTINEL, JUGARU ANISOARA**

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.

