

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SPATIU COMERCIAL" pe Aleea Dragos Voda nr.7, si Aleea Dragos Voda nr.7M, Mun. Caracal, jud. Olt.**

- BENEFICIAR : CERES COM SRL, reprezentata prin PETRISOR ION
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 265
- DATA ELABORARII : 2024

### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului **CERES COM SRL, reprezentata prin PETRISOR ION**, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "SPATIU COMERCIAL" pe Aleea Dragos Voda nr.7, si Aleea Dragos Voda nr.7M, Mun. Caracal, jud. Olt** si analizeaza o zona in suprafata totala de 2.086,00 mp.

Terenurile care au generat PUZ, doua la numar, au o suprafata insumata de 916,00mp situat in partea de sud - est a municipiului Caracal, cu deschidere spre Aleea Dragos Voda:

**Teren nr. 1:** Teren intravilan, liber de sarcini, curti constructii, nr. cad. 59830, situat la adresa Aleea Dragos Voda nr. 7M – proprietatea Municipiului Caracal, domeniul privat dat in concesiune pentru o perioada de 49 de ani, incepand din 2023 catre SC CERES COM SRL. Terenul este neimprejmuit, cu s=409,00 mp.

**Teren nr. 2:** Teren intravilan, liber de sarcini, curti constructii, nr. cad. 57547, situat la adresa Aleea Dragos Voda nr. 7 – proprietatea privata - SC CERES COM SRL. Terenul este imprejmuit, cu s=507,00 mp. Terenul este in totalitate acoperit de o constructie cu un nivel inalt (P) ce a avut functia de centrala termica, construita in 1976, SC = SD = 507mp.

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

- La NORD – Parcare, garaje si drum de acces fara numar cadastral;
- La SUD – Teren liber de constructii. necadastrat, spatiu public, in proximitate fata de locuinte colective - nr. cad. 50181.
- La VEST – Alei necadastrate, domeniu public prin care se realizeaza accesul secundar.
- La EST – Aleea Dragos Voda, strada din care se realizeaza accesul principal.

Cele doua terenuri care au generat studiul PUZ sunt delimitate de strazi/ alei cadastrate si necadastrate printre care si Aleea Dragos Voda din care se realizeaza accesul. Unul

dintre terenuri - nr cad nr. cad. 57547 are POT 100% si CUT 1 si gazduieste o constructie inactiva in prezent care a avut functiunea de centrala termica, fapt pentru care se gaseste incadrata in zona functionala G5. Aceasta constructie inactiva apartine beneficiarului iar terenul de langa este concesionat de acesta pentru o perioada de 49 de ani, incepand cu 2023.

Astfel, se propune schimbarea regimului economic din G5 si LC – subzona locuintelor colectiva in IS 2-4 – subzona servicii comerciale. Prin schimbarea regimului economic se propune activarea unei constructii si a unui teren de langa, prin crearea unei functiuni de servicii comerciale.

Se propune consolidarea, modernizarea si reabilitarea constructiei existente aferente fostei centrale termice careia i se va atribui functiuni specifice serviciilor comerciale. De asemenea, pentru terenul liber de constructii se propune un edificabil cu functiunea de spatii comerciale si servicii anexe. Detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizare de construire, 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 specificul zonei.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenurile care au generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creata o subzona pentru acest teren - denumita IS 2-4 – subzona servicii comerciale. Constructia existenta propusa spre reabilitare nu va suferi modificari POT.

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare. Investitia este oportuna deoarece vine in a suplini nevoia de servicii din tesutul variat din care face parte.

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 si 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 Lc si G5 in regim economic propus IS 4-2.
- 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

**Ordonanța de urgență nr.195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin

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

**Legea nr.24/2007** a spațiilor 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 și completările ulterioare.

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

**Legea 114/1996** a locuinței, 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 apărarea împotriva incendiilor

**Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător

**Legea nr.123/2012** a energiei electrice și gazelor naturale

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI:**

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud-est 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 aşezare rurală la cea de târg, se va face mai târziu, odată cu dezvoltarea agriculturii şi a comerţului în această parte a ţării, şi creşterii importanţei drumurilor comerciale ce veneau din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre şi al Craiovei şi Bucureştilor, ce se întretăiau la Caracal.

În timp devine oraş-capitală a fostului judeţ Romanaţi.

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

Important pentru dezvoltarea oraşului este apropierea de localităţile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a judeţului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia şi la 37 km de Balş. Faţă de cel mai important oraş din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

## **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Având în vedere globalizarea şi dezvoltarea continuă a organismului oraşului, investiţia beneficiarului va veni cu o ofertă de servicii care vor contribui la dezvoltarea economică a oraşului, suplینirea cu servicii, crearea de locuri de muncă.

## **2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

Suprafaţa care face obiectul lucrării de faţă este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, judeţul Olt, la adresa Aleea Dragos Voda nr. 7, 7M, nr. cad. 59830, 57547, cu o suprafaţa însumată de 916,00 mp.

Zona studiată este în relaţie directă cu zona centrală fiind poziţionată în periferia de sud - est a acesteia.

Suprafaţa care face obiectul studiului relaţionează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilităţii, al cooperării în domeniul edilitar şi al serviciilor cu instituţiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind uşor de obţinut prin dezvoltarea acestor oportunităţi.

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

Oraşul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaţilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda şi 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, şi un interval al temperaturilor extreme cuprins între ( - 31)°C şi (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiaţia solară- directă şi difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafaţă de un cm<sup>2</sup> asigură condiţii optime activităţilor agricole şi prin maximul prezent în maximul de vegetaţie din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-şi pune amprenta asupra climei este circulaţia atmosferică.

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

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

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

Circulaţia atmosferică, dar mai ales poziţia geografică determină, pentru întreaga zonă din sud-vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitaţii 400 - 500 mm anual, precipitaţii care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoşi chiar şi trei luni consecutive fără precipitaţii.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantităţi mari de precipitaţii într-un timp scurt, perioade mari fără precipitaţii, 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:

- Aleea Dragos Voda, (cat III.1) cu acces la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil variabil existent general de 9.00m.



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

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată, mai exact pe unul dintre terenuri există o construcție supraterană, încadrată în zona G5 și reprezintă fosta centrală termică, edificată în 1976 cu sc=sd=507, cu regim de înălțime parter înalt. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim variabil de înălțime – mediu, destinate în funcțiunile mixte de locuințe colective, învățământ și servicii.

Din punctul de vedere al aspectului arhitectural, 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 relativ plană.

Terenurile ce au generat P.U.Z. **NU** se află în zona protecție pentru monumente istorice, **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 Aleea Dragos Voda.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul în care sunt amplasate în prezent rețelele edilitare existente și propunerile 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. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenurile care formează zona studiată sunt:

- a. proprietate privată a beneficiarului Ceres Com SRL,
- b. teren concesionat de către Ceres Com SRL de la PMC pentru o perioadă de 49 ani din 2023.

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/ concesiune parcelelor care va determina P.U.Z. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care construcția existentă este consolidată și reabilitată și i se atribuie o funcțiune specifică zonei IS 2-4, iar lotul liber de construcții devine construibil pentru investiția – „SPATIU COMERCIAL”. 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 se va realiza o ridicarea 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 de sud - est.

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

*Terenurile care au generat PUZ:*

**Lc – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.** Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Lc, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.5

Rh max = P+3 - 4

**G5 – ALTE ÎNCINTE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.** Include încinte cu destinații diverse din gama dotărilor edilitare: baze aferente transportului public, centrale termice, stații electrice și posturi de transformare, stații de gaze, puncte aferente sistemelor de telecomunicații: centrale telefonice, turnuri de telefonie și date, puncte de retransmisie C.A.T.V., trasee de rețele.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona G5, sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 1

Rh max = P+3 - 4

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

**Lc – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.** Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Lc, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 1.5

Rh max = P+3 - 4

### **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 CIRCULATIEI.**

Aleea Dragos Voda, principala strada din care se face accesul pe terenurile care au generat PUZ, are un profil variabil, conform PUG este incadrata in categoria III.1 cu profil stradal de 9.00m, contine 1 banda pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), cate 1.5 m trotuar pe ambele sensuri.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie. Prin studiul de circulatie se vor stabili trasee de circulatie pentru a asigura:

- accese carosabile pentru beneficiari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei în interiorul zonei pentru asigurarea circulației pietonale.

Se poate aprecia că accesul la investitie 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 FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Se propune urmatoarea zona functionala:**

*Pentru terenurile care au generat PUZ:*

**IS 2-4 – SUBZONA SERVICII COMERCIALE**  
**Funcțiune – servicii comerciale si functiuni anexe**

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

**Lc – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**

**Funcțiune – Se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.**

**T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiată, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.**

**Funcțiune – Se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.**

*Pentru terenurile care au generat PUZ:*

- Bilant teritorial propus pentru subzona IS 2-4**  
- **pentru terenul nr cad. 57547 este:**

Indicii urbanistici sunt dati de catre constructia existenta, care se propune consolidarea, modernizarea si reabilitarea constructiei existente aferente fostei centrale termice careia i se va atribui functiuni specifice serviciilor comerciale.

- Steren = 507,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 507,00 mp – ramane nemodificata
- Sdesfasurata MAXIM propusa= 1014,00 mp. Se poate introduce un etaj intermediar in conditiile in care exista inaltime suficienta (in prezent este un parter inalt), daca in urma modificarilor se obtine o inaltime minima de 3.00m pentru fiecare etaj. Aceste modificari se fac doar in baza unei expertize si in conditii specifice legii. De asemenea se poate propune acoperis sarpanta in locul celui de tip terasa.
- POT existent = 100%
- CUT existent = 1/ CUT propus 2

Funciune de depozitarea poate fi amplasata doar la parterul constructiei, incarcarea pe paca se va face in etapa de autorizare de construire.

- pentru terenul nr cad. 59830 este:

- Steren = 409,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 140,00 mp
- S minima spatii verzi = 10%
- POT max propus = 40%
- CUT max propus = 1
- Rh = P+1
- Hmax coama = +10,00m
- Hmax cornisa=+7,00m

**Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei CONCEPT PROPUS pentru zona IS2-4 sunt:**

**-retragerea fata de aliniament – minim 1.00m**

**-retragerea fata de limita posterioara-** se realizeaza alipirea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest

**-retragerea fata de limitele laterale - minim 5,00 m**

**- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 20m de la alinierea cladirilor.**

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile 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.

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

### Bilant teritorial pentru LC 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 terenurile studiate beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei**.

In zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare si retea de gaze naturale, la limita parcelei si anume Aleea Dragos Voda.

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul in care sunt amplasate in prezent retelele edilitare existente si propunerile de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

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**

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

**Suprafata totala a zonei analizate este de 2.086,00 mp.**

**Terenurile care au generat PUZ, în suprafată totală de 916,00mp.**

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de servicii din zona.

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 sud-estica.

#### **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 ce va reprezenta servicii comerciale cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

#### **5. CONCLUZII**

**Cele doua terenuri care au generat studiul PUZ sunt delimitate de strazi/ alei cadastrate si necadastrate printre care si Aleea Dragos Voda din care se realizeaza accesul. Unul dintre terenuri - nr cad nr. cad. 57547 are POT 100% si CUT 1 si gazduieste o constructie inactiva in prezent care a avut functiunea de centrala termica, fapt pentru care se gaseste incadrata in zona functionala G5. Aceasta constructie inactiva apartine beneficiarului iar terenul de langa este concesionat de acesta pentru o perioada de 49 de ani, incepand cu 2023.**

Astfel, se propune schimbarea regimului economic din G5 si LC – subzona locuintelor colective in IS 2-4 – subzona servicii comerciale. Prin schimbarea regimului economic se propune activarea unei constructii si a unui teren de langa, prin crearea unei functiuni de servicii comerciale.

Se propune consolidarea, modernizarea si reabilitarea constructiei existente aferente fostei centrale termice careia i se va atribui functiuni specifice serviciilor comerciale. De asemenea, pentru terenul liber de constructii se propune un edificabil cu functiunea de spatii comerciale si servicii anexe. Detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizare de construire, 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 specificul zonei.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenurile care au generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creata o subzona pentru acest teren - denumita IS 2-4 – subzona servicii comerciale. Constructia existenta propusa spre reabilitare nu va suferi modificari POT.

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare. Investitia este oportuna deoarece vine in a suplini nevoia de servicii din tesutul variat din care face parte.

Se urmareste stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, 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 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 PUZ pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii in zona.

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

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



Intocmit,

**arh. Ionescu Aurel-Lazar**

**arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)**

