

DENUMIRE PROIECT :

**PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.
ELABORARE PUZ -
“REGLEMENTAREA REGIMULUI DE
CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE
INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE
COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI
SERVICII LA PARTER”**

Mun. Caracal, str. Olteniei, nr. 9, nr. cad. 53466,
jud. Olt

PROIECT SI CONTRACT:

Nr. 305/ 2024

BENEFICIAR:

Hagiu Ștefan și Hagiu Niculina
Mun. Caracal, str. Călărași, nr. 11A, Jud. Olt

FAZA:

**STUDII DE
FUNDAMENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L
Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl.
C8b, Sc. 1, Ap. 2, jud. Dolj.
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORARII:

06/2024

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de
semnătură pentru întocmirea documentațiilor
de urbanism și amenajarea teritoriului - **D**, **D₃**,
D₂₀, **E** și **G₅** - expert tehnic în domeniul
urbanismului.

PROIECTANT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

URB. ANDREI BARDINICI

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4** și **G1**

DESENAT:

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

URB. ANDREI BARDINICI

CUPRINS

INTRODUCERE.....	4
STUDIU GEOTEHNIC	7
STUDIU TOPOGRAFIC	7
STUDIU ISTORIC	8
STUDIU DE CIRCULAȚIE – ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	8
STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	9
STUDIU DE ÎNSORIRE.....	10
CONCLUZII	10

STUDII DE FUNDAMENTARE

INTRODUCERE

Prezenta documentație se elaborează cu respectarea prevederilor **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal-Indicativ GM-010-2000**, aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000, iar regulamentul local de urbanism aferent, cu respectarea prevederilor **Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/1999.

Studiile de fundamentare ce stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în acord cu rigorile instituite de art. 20 Fundamentarea și elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Normei metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parte integrantă a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **„REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”**

AMPLASAMENT : Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9, cad. nr. 53466, Jud.Olt

BENEFICIAR : **HAGIU ȘTEFAN și HAGIU NICULINA**
Mun. Caracal, str. Călărași, nr. 11A, Jud. Olt

PROIECT SI CONTRACT : **Nr.305/2023**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: **CP BAMPROIECT S.R.L**
Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl. C8b, Sc.1,
Ap. 2, jud. Dolj

COORDONATOR: **Dr. ARH. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
Arhitect si Urbanist atestat **RUR** si **OAR**
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORĂRII: 09/2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare P.U.Z. in zona **M – ZONA MIXTA – M1a** pentru schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă (D+P+3_{RETRAS}) și Servicii cu funcțiuni complementare la Parter, și modificare indici urbanistici al terenului.

Terenul situat in Caracal, str. Olteniei nr. 9, cu nr. cadastral 53466 si cu suprafața totală de 1420,00 mp, proprietatea d.lui Hagiu Ștefan și al d.nei Hagiu Niculina, cu categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul localității Caracal și este liber de construcții

Zona mixta este formata din zone de locuinte joase si diverse servicii predominant comerciale, concentrate in vecinatatea zonei centrale si pe arterele apartinand tramei majore a localitatii. Este subzone: **M 1a** - Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor in zona protejata (SIR 1,2,3,5,6).

Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona **ZC 4-1 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU”** derivată din ZC 4 în care sunt recomandate locuințe colective mici, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri etc); se menține categoria funcțională M1a; se propun modificări la ZC4 privind retrageri față de limitele terenului, POT si CUT; . Reglementările este completa cu cerințele specifice categoriilor funcționale **M 1a** - Subzona mixta destinata locuințelor individuale si colective mici si serviciilor in zona protejata (SIR 1,2,3,5,6)..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General (PUG si RLU); Mun. Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014.
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Olt 2021-2027
- Certificat de urbanism C.U. nr. 253 din 16.11.2023, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 15.04.2024.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru “REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”.

Precum și următoarele acte normative:

- LEGEA nr. 287/2019 pentru aprobarea Codului Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolidat prin: Lege 138/2014 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și a Legii 60/2012 privind aprobarea OUG nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Monitorul Oficial 255/2012
- LEGEA nr. 350/26.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- LEGEA nr. 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- HOTARAREA nr.525/1996 (republicata in 27.11.2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- Ordin MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice “Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZ)”;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte surse de informații utilizate în cadrul lucrării au fost:

- Lista Monumentelor Istorice din Județul Olt (LMI 2015)
- Alte date și informații provenind de pe pagini web specializate, pagina primăriei, paginile agențiilor și direcțiilor administrațiilor publice naționale, județene și locale
- Datele culese de proiectant în teren, în discuțiile cu reprezentanții administrației publice locale și concluziile consultărilor publice organizate pe parcursul elaborării documentației.

1.4. Baza legală

- Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare etc.)
- Legislația conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populației, protecția mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru și publicitate imobiliară etc.)
- Avizul de oportunitate nr. 5 din 15.04.2024

NOTĂ METODOLOGICĂ

Datele utilizate în realizarea studiilor de fundamentare ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal, denumit în cele ce urmează **PUZ**, au fost furnizate, prin grija beneficiarului.

În vederea elaborării prezentei documentații, au fost preluate, utilizate și interpretate cele mai noi date, puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

STUDIU GEOTEHNIC

Studiul geotehnic a fost realizat de TEHNOCAD – EXPERT, cu sediul în mun. Craiova, str. Păltiniș, nr. 31, (proiect nr. 360/2024), prin ing. Ene Andrei.

În urma analizării referatului întocmit, am identificat următoarele aspecte:

- Terenul studiat este adecvat pentru implementarea investiției propuse
- Amplasamentul este relativ plan
- Cota de fundare este medie (0-6m), iar stratul de pământ este relativ stabil în ceea ce privește riscul alunecărilor de teren
- Solul este compus din umplutură argiloasă până la adâncimea de 0,6 m, respectiv argilă nisipoasă cafenie la adâncimea 0,6 – 6 m.
- În ceea ce privește hidrologia zonei, investigațiile realizate nu au identificat orizontul acvifer, acesta situându-se la o adâncime mai mare de 6 m

Recomandările privind execuția lucrărilor propuse nu afectează soluția de proiectare propusă. Conținutul acestora, precum și al întregului studiu, au fost anexate la prezenta documentație.

STUDIU TOPOGRAFIC

La solicitarea beneficiarului, pentru terenul ce a generat PUZ s-a întocmit PLANUL TOPOGRAFIC, scara 1:500, recepționat prin Procesul Verbal de Recepție nr. 1315/2024.

În conformitate cu prevederile PV 1315/2024, a fost înregistrată propunerea:

Documentatia respecta prevederile art. 252, alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/2023, intruneste conditiile receptiei si contine:

- cerere de receptie;
- aviz de incepere a lucrarii;
- copie certificat de urbanism nr. 253/16.11.2023;
- calcul de suprafatei al suprafetei delimitate;
- inventar de coordonate;
- plan topografic scara 1 : 500;
- dovada achitarii tarifelor legale- OTS/14436/09.08.2024

Plan topografic necesar intocmirii documentatiei pentru PUZ: - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT DE URBANISM (RLU)AFERENT, PENTRU "REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINTE INDIVIDUALE IN LOCUINTE COLECTIVE D+P+3 RETRAS SI SERVICII LA PARTER" – UAT: Caracal, Localitate: Caracal, Strada OLTENIEI, Numar: 9, imobil cu suprafata de 1420 mp, imobil cu nr. Cadastral 53446.

STUDIU ISTORIC

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, la intersecția paralelei 44°7' latitudine nordică cu meridianul de 24°21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Prima atestare documentară a Caracalului, într-un hrisov, datează din 17 noiembrie (XI) 1538.

Situat în câmpia Romanațiului, Caracalul este plin de vestigii care dovedesc locuirea acestui ținut încă din preistorie. Stau dovadă descoperirile arheologice din vremurile paleoliticului, neoliticului și din epoca bronzului.

Se află situat între ruinele castrului roman Romula (com. Resca, la nord de Caracal) și ale cetății Sucidava (Corabia). În oraș se află ruinele unui turn care a fost atribuit de folclor împăratului roman Caracalla (217), de la numele căruia ar proveni denumirea orașului. O altă opinie ar fi că numele orașului provine din limba cumană sau peceneagă: "kara kale" adică cetatea neagră.

Moșia Caracalului a făcut parte inițial din imensa avere a familiei Craioveștilor. În 1589, când Mihnea Turcitul a hotărât modul de împărțire al averilor acestei familii, Caracalul a intrat pe seama domnească, creându-se cadrul pentru dezvoltarea urbană. Mihai Viteazul și-a făcut aici o curte domnească și o biserică. Tot Mihai Viteazul a ridicat Caracalul la rang de oraș.

Până la instaurarea regimului comunist în România, Caracal a fost reședința județului Romanați. Pe 24 noiembrie 1994, Caracalul a fost declarat municipiu.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se află în Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric, zonă de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a).

Despre Caracal, Bauer scrie că era „oraș și reședință domnească cu trei biserici , o căpitănie și un târg așezat într-o vale“.

Acest loc nu este altul decât centrul orașului unde s-a desfășurat încă de la înființarea sa viața comercială cea mai intensă, cu prăvăliile negustorilor și instituțiile orașului.

Harta întocmită de Specht în 1790 (un prim plan al orașului) îl arată, înconjurat de păduri și de o poiană acoperită de vii care-i dau forma rotundă și în care se vede răscrucea a numeroase drumuri comerciale.

Denumirea dinlăuntru provine de la poziționarea acestui târg în zonă de vale, înconjurat (și protejat) de vegetația forestieră.

STUDIU DE CIRCULAȚIE – ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul ce a generat PUZ este delimitat la nord de artera de circulație Strada Bicză, respectiv la sud de artera de circulație Strada Olteniei.

În prezent, în cadrul terenului studiat nu există circulații sau accese din arterele de circulație publică.

Cele două artere de circulație au o importanță redusă în cadrul municipiului, având următoarele categorii:

- Strada Bicz, arteră de categoria III, potrivit prevederilor legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului – este o arteră colectoare, ce are rolul de a prelua traficul rutier de pe arterele de categoriile III și IV și a-l direcționa către arterele de legătură (categoria II)
- Strada Olteniei, arteră de categoria IV, potrivit prevederilor legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului – este o arteră de importanță locală, ce nu preia alte fluxuri decât cele generate de imobilele amplasate de-a lungul acesteia și le direcționează către Strada Bicz (arteră de categoria III)

Strada Olteniei este delimitată la ambele capete de intersecții nesemaforizate de importanță redusă.

În ceea ce privește accesul pe lot, acesta se va realiza din artera Strada Olteniei, iar parcare și gararea autovehiculelor se va realiza în incinta parcelei, propunându-se în acest scop amenajarea unui acces carosabil.

În urma studierii fluxurilor cotidiene specifice celor două artere de circulație, a fost formulată următoarea concluzie:

STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În prezent, terenul ce a generat PUZ este liber de construcții și nu este racordat la rețele tehnico-edilitare.

Cu toate acestea, în zonă sunt prezente:

1. Rețeaua de alimentare cu apă – în zonă există rețeaua de alimentare cu apă, gestionată de SC Compania de Apă Olt SA. Pentru realizarea racordului, este necesară obținerea avizului furnizorului. Obiectivul propus va genera un debit mai ridicat, prin comparație cu ceilalți consumatori din strada Olteniei, însă acesta nu va afecta disponibilitatea serviciului pentru restul utilizatorilor.
2. Rețeaua de canalizare –
3. Rețeaua de distribuție a gazului – serviciul de alimentare cu gaze naturale este furnizat prin intermediul rețelelor municipale, gestionate de Distrigaz Sud Rețele. Pentru realizarea racordului, este necesară obținerea avizului furnizorului. Obiectivul propus nu va modifica structura rețelei (alcătuită din conducte, instalații și echipamente pentru vehicularea gazelor naturale).
4. Rețeaua de alimentare cu energie electrică – serviciul de alimentare cu energie electrică este furnizat în zonă de Distribuție Energie Oltenia. Pentru realizarea racordului, este necesară obținerea avizului furnizorului. Obiectivul propus nu va afecta disponibilitatea serviciului pentru restul utilizatorilor. Cu toate acestea, este necesară realizarea unui racord adecvat, pentru a asigura alimentarea corectă și fără riscuri a tuturor unităților locative din cadrul obiectivului propus, respectiv a spațiului/spațiilor comerciale de la parter.
5. Rețele de telefonie fixă, internet și cablu – pentru fiecare unitate locativă, respectiv spațiu comercial, asigurarea acestor rețele revine în sarcina proprietarilor. Racordurile, cablurile, antenele-satelit vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze aspectul general al clădirii (fațadelor).

STUDIUL DE ÎNSORIRE

Pentru această etapă, nu este necesară elaborarea studiului de însorire. Prezenta documentație vizează reglementarea urbanistică necesară pentru asigurarea destinației adecvate a terenului studiat, a indicilor urbanistici și a normelor de constructibilitate.

Studiul de însorire va fi realizat ulterior, după definirea soluției de arhitectură, la momentul realizării Documentației Tehnice în vederea Autorizării Lucrărilor de Construire.

CONCLUZII

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea fundamentării PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER, pe Str. Olteniei, Nr. 9, Mun. Caracal, Jud.Olt

În ultimii 30 de ani au fost și încă mai sunt înregistrate cereri pentru locuințe în Mun. Caracal, din motive economice și de migrare spre Mun. Caracal, deoarece în Mun. Caracal există posibilități de angajare, condiții pentru pregătire școlară, profesională și mijloace de comunicare și transport în țară și în afara țării.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe și dotări din zonă și pentru crearea zone moderne și zone de agrement, servicii cu dotări turistice care servește zonele din comune și a municipiului Caracal.

Investiția se adresează persoanelor cu un venit bugetar mediu și programului “Prima Casă” lansat de Guvernul României.

În conformitate cu studiile realizate, terenul are suprafața și integritatea structurală necesară realizării obiectivului propus.

Adâncimea pânzei de apă freatică este adecvată și nu generează probleme sau luarea unor măsuri speciale cu privire la cota de fundare sau la procedeul de execuție.

În prezent, caracterul istoric al zonei nu constituie un impediment în realizarea obiectivului propus. Au fost analizate prevederile PUG și RLU aferent cu privire la Zona Construită Protejată – Târgul Dinlăuntru: obiectivul propus poate fi executat cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Caracal, fără a aduce atingere elementelor de patrimoniu arhitectural cuprinse în ZCP.

Obiectivul propus nu va avea un impact direct semnificativ asupra fluxurilor cotidiene și nu va favoriza apariția congestiei rutiere.

Obiectivul arhitectural va fi racordat la toate rețelele edilitare furnizate pe artera strada Olteniei.

ÎNTOCMIT,

C.P. BAMPROIECT S.R.L.

DR. ARH.URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI