

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

**ELABORARE PUZ - "REGLEMENTAREA
REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN
LOCUIŢE INDIVIDUALE ÎN LOCUIŢE
COLECTIVE D+P+3 RETRAS ŞI SERVICII
LA PARTER"**

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

PROIECT SI CONTRACT:

Nr. 305/ 2024

BENEFICIAR:

Hagiu Ştefan şi Hagiu Niculina

Mun. Caracal, str. Călăraşi, nr. 11A, Jud. Olt

FAZA :

**PLAN URBANISTIC ZONAL
P . U . Z .**

MEMORIU GENERAL – P.U.Z.

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**-urbanist
istorie urbana - expert tehnic în domeniul
urbanismului.

PROIECTANT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

ING. OVIDIU VANGHELIE

ING. MARIANA N. DOROBANTU

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

DESENAT:

URB. AL-BASHTAWI SOFIAN

URB. BARDINICI TUDOR ANDREI

BORDEROU

Borderoul general al PUZ cuprinzând piesele scrise și desenate ale proiectului general și subproiectanților.

PIESE SCRISE

- FOAIE DE CAPĂT
- COLECTIV DE ELABORARE
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR - TIPURI DE PROPRIETATE
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE.
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI - REGIM DE ALINIERE
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - A. Alimentarea cu apă
 - B. Evacuarea apelor uzate
 - C. Alimentarea cu gaze naturale
 - D. Alimentarea cu energie electrică
 - E. Instalații termice
 - F. Telefonie
 - E. Evacuarea deșeurilor
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

ÎNTOCMIT,

DR. ARH.URB. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

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: 06/2024

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 terenurilor.

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 și 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 DE DOCUMENTARE - BAZĂ TOPOGRAFICĂ

- 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”**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

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 Romaneștilor, 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 Romaneștilor, 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 prezenta documentație se află în zona Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în Mun. Caracal, str. Olteniei, nr. 9, cu nr. cadastral 53466 și cu suprafața totală de 1420,00 mp, proprietatea domnului Hagiu Ștefan și al doamnei Hagiu Niculina, cu categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul localității Caracal și este liber de construcții, conform extrasului de carte funciară, terenul este situat în zona Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a), conform CU nr. 253 din 16.11.2023 și P.U.G. al municipiului Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Terenul pe care se propune investiția are următorii vecini:

- la N – str. Bicz și proprietari Cerbea Carmen și Cerbea Vasile – Nr. Cad. 50212 și Nr. Cad.53477
- la E – proprietari Frunză Ecaterina Lavinia și Frunză Valerică Viorel – Nr. Cad. 53469
- la S – str. Olteniei,
- la V – proprietar Zamfir Flori – Nr. Cad. 55195

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se propune, din partea de Sud, din str. Olteniei, de asemenea se propune modernizarea accesului la teren din partea de Sud.

Zona studiată în prezenta documentație este Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC4 Zona Centrală adiacentă “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a).

CARACTERUL ZONEI

- este zonă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor în zona protejată istorică protejată „Târgul dinlăuntru.
- este situată în general de-a lungul str. Bicz și N. Titulescu
- cuprinde monumentele aflate în Lista Monumentelor Istorice și zonele lor de protecție precum și clădiri cu valoare ambientală potrivit studiului istoric, ce este inclus în PUG (SIR6 potrivit Studiului istoric)

- Zona a construcțiilor de maxim P+2 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiune dominantă locuirea dar incluzând un număr de servicii de interes public;
- prevederile prezentului capitol se completeaza cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: M2a, M1a, LI1a, LI2a, IS
- utilizările de mai jos sunt permise numai în condițiile descrise mai sus
- reglementarile de mai jos se aplica până la elaborarea PUZCP și au caracter orientativ pentru elaborarea PUZCP.
- În prezent, parcela mai sus menționată, cu suprafața de cca. 20000 mp, include terenul ce a generat PUZ (în suprafața totală de 1.420 mp), conform plan topografic/ cadastral cu zona de studiu pentru care s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 253 din 16.11.2023, are funcțiunea de curți construcții.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarilor **HAGIU ȘTEFAN și HAGIU NICULINA**, conform documentelor de proprietate; este situat în intravilanul Mun. Caracal, Str. Olteniei, Nr. 9, cad. nr. 53466, Jud. Olt, înscris în Cartea Funciară în Mun. Caracal, jud. Olt.



Zona stuiata si zona amplasamentul -

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. a fost inițiată în urma cererii beneficiarului pentru **“REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”**.

Terenul aparține în exclusivitate proprietarilor **HAGIU ȘTEFAN ȘI HAGIU NICULINA**, conform documentelor de proprietate. Terenul este situat în intravilanul localității Caracal, str. Olteniei nr. 9, cu Nr. Cadastral 53466, înscris în Cartea Funciară nr. 53466 a localității Caracal din 11/01/2024.

Terenul este situat în zona destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor în zona protejată istorică protejată „Târgul dinlăuntru Subzona Istorică de Referință SIR 6: Zonă istorică protejată „Târgul dinlăuntru”, perimetrală centrului istoric de locuire unifamilială pe loturi, ZC 4 zona centrală adiacentă “TÂRGUL DINLĂUNTRU” (categoria funcțională M1a), conform C.U. nr. 253 din 16.11.2023 și P.U.G. al Municipiului Caracal, aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare. Terenul are categoria de folosință curți construcții, cu suprafața totală de 1420,00 mp și este liber de construcții.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Trăsăturile fizionomice ale așezării

2.3.1. RELIEF

Partea de nord-vest a județului Olt are un relief relativ accidentat și variat, orientat de cursuri de ape, văi și dealuri. Partea sudică se desfășoară pe câmpie, fără accidente de teren, doar cu înclinații spre Dunăre și Olt, pe „linii de forță” orientate de valea Oltului, lunca Dunării și traseul Caracal - Corabia (consolidat în timp de poziția de răscruce a Caracalului și de cea de port a Orașului Corabia). Partea estică a județului are o coerență spațială mai deficitară, neavând beneficii de potențial natural prea consistente.

Formele semnificative de relief aparțin celor două mari unități definite geografic ca: Podișul Getic, în partea de nord (ocupă o treime din suprafața județului), respectiv Câmpia Română, în sud (căreia îi revin două treimi din suprafața județului). Valea Dunării, orientată est-vest, domină malul românesc (47 km străbătuți pe teritoriul județului) și prezintă terase întinse.

Municipiul Caracal este împrejmuț de pădurile de la Comanca, Fărcașele, Hotărani și Reșca. În subteran, este străbătut de râul Gologan. În afară de valea pârâului Gologan, mai există încă o apă curgătoare, sub denumirea de Valea Torentului. Această vale puțin adâncită (6 - 8m), vine dinspre vestul orașului, traversează șoseaua Celaru și se desfășoară de-a lungul străzii Mărăști, prelungindu-se până la valea Gologanului. După cum numele îi spune, valea este seacă, având apă numai în timpul ploilor torențiale.

Plantele din această zonă sunt specifice arealului stepei, înlocuite în prezenta, aproape în totalitate, de culturi agricole. Vegetația naturală (spontană) din zona Caracal se încadrează în asociația de silvostepă (pajiște alternând cu pădure), în partea sudică și vestică și de luncă pe valea Tesluiului și Oltului.

Datorită reliefului relativ accidentat și variat, orientat de cursuri de ape, văi și dealuri, fizionomia județului se evidențiază în sate mici și dese, cu organizare răsfirată, și dispunerea caselor pe linii direcționate de ape, respectiv văi.

2.3.2. CLIMA

Clima din zona județului Olt aparține tipului temperat-continental, mai umedă în partea de nord și mai aridă în partea de sud.

Iernile sunt de obicei reci (sub -3° temperatura lunii ianuarie), iar verile destul de calde ($20-22^{\circ}$ temperatura lunii iulie); ploile însă nu scad sub 500 mm dar nici nu trec de 600 mm anual.

Dominația vânturilor de vest indică o slabă înrudire cu clima Olteniei, influențată, după cum se știe, de Mediterana.

Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat - continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de 11°C . (temperatura minimă absolută este de -31°C ; temperatura maximă absolută este de $+40.5^{\circ}\text{C}$).

CONDIȚII GEOTEHNICE - ANALIZA GEOTEHNICĂ A ZONEI

A. Date geologice și geomorfologice

În urma lucrărilor efectuate pentru realizarea construcției pe terenurile vecine, se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite, conform studiului geotehnic. Terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

B. Condiții geotehnice

Din punct de vedere al seismicității, municipiul Caracal este situat, conform STAS 11100/1 – 1993, în zona de intensitate seismică de grad 7/1 (M.S.K.), iar în conformitate cu prevederile Normativului P 100/1-2013, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16\text{ g}$, perioada de control (colt) $T_c = 1,0\text{ sec}$.

Terenul pe care se realizează investiția se încadrează la risc geotehnic moderat – 12 puncte, Categoria Geotehnica II.

C. Condiții de fundare și date seismice

Pentru viitoarele construcții se recomandă fundații izolate din beton armat monolit compuse din bloc de fundare și cuzinet sau fundații continue sub ziduri.

Compactarea bazei săpăturii conform normelor în vigoare. Este necesar ca imediat după finisarea săpăturilor să se treacă la execuția elementelor constructive prevăzute în proiect. În timpul execuției excavațiilor în teren, se recomandă a se lua măsuri de asigurare a stabilității terenului din jur, a construcțiilor sau amenajărilor existente în apropiere. Arborii se vor planta la o distanță mai mică de 3.00 m față de construcție. Împrejmuirea se recomandă o adâncime minimă de fundare de 0.90 m. Se vor respecta cu strictețe normele de tehnica securității muncii pe timpul lucrului pe șantier, norme specifice fiecărei faze de realizare a construcției propuse.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața studiată se încadrează în macrozona de intensitate are gradul 8₂ de seismicitate (gradul 8 cu o perioadă de revenire de 100 ani) pe scara MSK, (zonă D).

Conform Normativului P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $\text{IMR} = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, este: $a_g = 0.20\text{g}$, iar perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1.0\text{s}$

2.4. CIRCULAȚIA

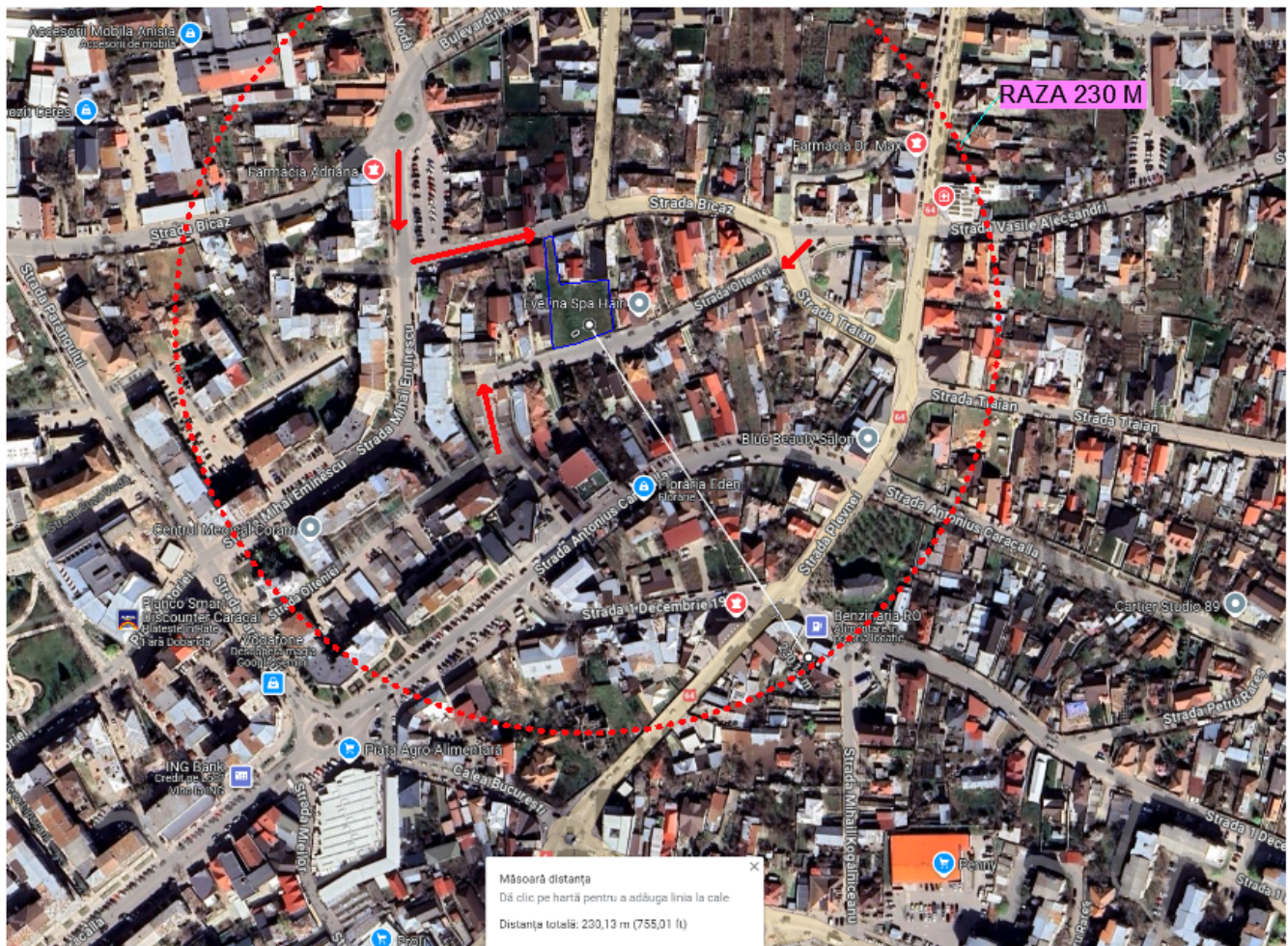
Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar.

Deasemâna Municipiul Caracal are o poziție geografică importantă în județul Olt, este situat la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și, beneficiind de rețeaua feroviară, se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și PUZ.

Accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă se propune, din partea de Sud, din str. Olteniei, de asemenea se propune modernizarea accesului la teren pentru asigurarea circulației vehiculelor și pietonilor, salubrității și ISU, protecție împotriva incendiilor (PSI) sau a situațiilor de urgență

Terenul este accesibil din strada Olteniei și din strada Bicz și nu este afectat de traseele rețelei electrice sau alte condiții sau restricții, cele mai apropiate obiective cu condiții de protecție se afla cca 230 m (stație de carporanți).



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul pe care se propune investiția este situat în intravilanul localității Caracal, str. Olteniei nr. 9, cu Nr. Cadastral 53466, înscris în Cartea Funciară nr. 53466, are suprafața de cca. 20000 mp, include terenul ce a generat PUZ (în suprafața totală de 1.420 mp), terenul este liber de construcții.

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. solicită "REGLEMENTAREA REGIMULUI DE CONSTRUIRE DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER", pentru amplasamentul ce se află în Zona Centrală adiacentă „TÂRGUL DINLĂUNTRU”, SIR 4, ZC 4 – Zona centrală adiacentă „Târgul dinlăuntru.”

Pentru terenul care a generat PUZ - pentru ZC4-1 (categorie funcțională M1a/IS) se stabilește: P.O.T. max.= 40%; C.U.T. max.= 1,38; RH max.= D+P+2E+1E_R (P+2 cu 1 nivel suplimentar retras), fără a depăși distanța dintre aliniamente – Hmax cornișă=10,00 m, H max. coamă = 15,00 m; (conform aviz de oportunitate nr. 5 din 15.04.2024)

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Pentru terenul care a generat PUZ - pentru subzona ZC4-1 (categorie funcțională M1a/IS): Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente în zona - pe str. Olteniei și str. Bicz - rețea de apă, de canalizare, de energie electrică, gaze naturale;

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnic-edilitare publice existente în zona. Se vor respecta regulile aprobate prin PUG al mun. Caracal privind racordarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (privind extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuielile beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă;
- rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

Acestea vor putea furniza bransamentele necesare viitoarei funcțiuni.

Apele uzate vor fi colectate de rețeaua de canalizare stradală existentă.

Prin grija beneficiarului, scurgerea apelor pluviale de pe acoperis va fi preluată prin ghenă (sau burlane) de colectare, conform documentațiilor prezentate, fără a afecta proprietățile învecinate; costurile pentru aceste lucrări vor fi suportate de către beneficiar.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generate de traficul auto de pe caile rutiere în zona activităților ce se desfășoară în zona amplasamentului și în zona studiată nu sunt poluante, neexistând, așadar surse majore de poluare- situația existentă este locuințe individuale și locuințe colective.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

se va realiza conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism¹

se va realiza integrarea în documentație a propunerilor enunțate (Acțiunea de a enunța și rezultatul ei). de populație și a răspunsurilor/soluțiilor aferente; se vor introduce și respecta în documentație toate observațiile/condițiile prevăzute în avize și/sau acorduri;

*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat este situat în intravilan Municipiul Caracal, Conform P.U.G. amplasamentul se află în Zona Centrală adiacentă „TÂRGUL DINLAUNTRU”. SIR 4,, ZC 4 – Zona centrală adiacentă „Târgul dinlăuntru.”. Se propune schimbarea funcțiunii terenului și reglementarea regimului de construire din locuire individuală în locuire colectivă (D+P+3_{RETRAS}) și Servicii la Parter cu funcțiuni complementare zona de locuire, și modificare indicii urbanistic al terenurilor.

Integrare a obiectivului în teritoriu va fi tot de locuire conform statului zonei de locuințe și funcțiuni complementare din zona adiacentă zonei Centrale

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR ANTERIOARE.

La faza de autorizare investiție Se va întocmi studiul conform C.U. și va fi corelarea concluziilor în memoriul de prezentare: **studiu geotehnic**; **studiu istoric**; **studiu de circulație** – organizarea circulației; **studiu de însorire**; și studiu/suport topografic actualizat;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Potrivit prevederilor P.U.G. și R.L.U. aferent aprobate prin H.C.L. 3/2014, cu modificările și completările ulterioare, în ZC4 este instituită interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții principale noi, cu excepția reconstruirilor pe același amplasament în incinte care nu sunt monumente sau imobile aflate în zona de protecție a monumentelor; în mod excepțional, pentru echipamente de interes public, este posibilă autorizarea construcțiilor noi pe baza unui PUZ care să aducă reglementări punctuale, reglementări care să fie avizate și de

¹conf Ordinul MDRT nr. 2701/2010

Ministerul Culturii. Se propun reglementari noi punctuale pentru terenul ce a generat PUZ - situat in Caracal, str. Olteniei, nr. 9, nr. cad. 53466, jud. Olt, în suprafață de 1420 mp.

Teritoriul reglementat nu intra in aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase in activitățile de amenajare a teritoriului si urbanism.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal. **Caracal** este un municipiu în județul Olt, Oltenia, România. Este fosta reședință a județului Romanați. Teritoriul administrativ al municipiului are o suprafață de 7.472 hectare, iar populația este de 30.954 locuitori.

Municipiul Caracal se întinde actualmente pe o suprafață de 72 km² în câmpia cu același nume din sud-estul Olteniei

Mun Caracal ca localitate are o configurare spontana. In Caracal, mai cu seamă pe străzile lăturalnice se poate observa un interes explicit pentru planul urbanistic zonal și pentru cel de detaliu, fapt arătat prin clădirile vechi care respectă fără excepție regimul de înălțime, deși nu același lucru se poate spune și despre cele noi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Artera de circulație principală în zonă este Strada Olteniei, cu 2 fire de circulație de la care se propune accesul pentru circulația auto și pietonală în incintă, din partea de Sud, de asemenea se propune modernizarea accesului la teren din partea de Sud.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă vor fi realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG com.

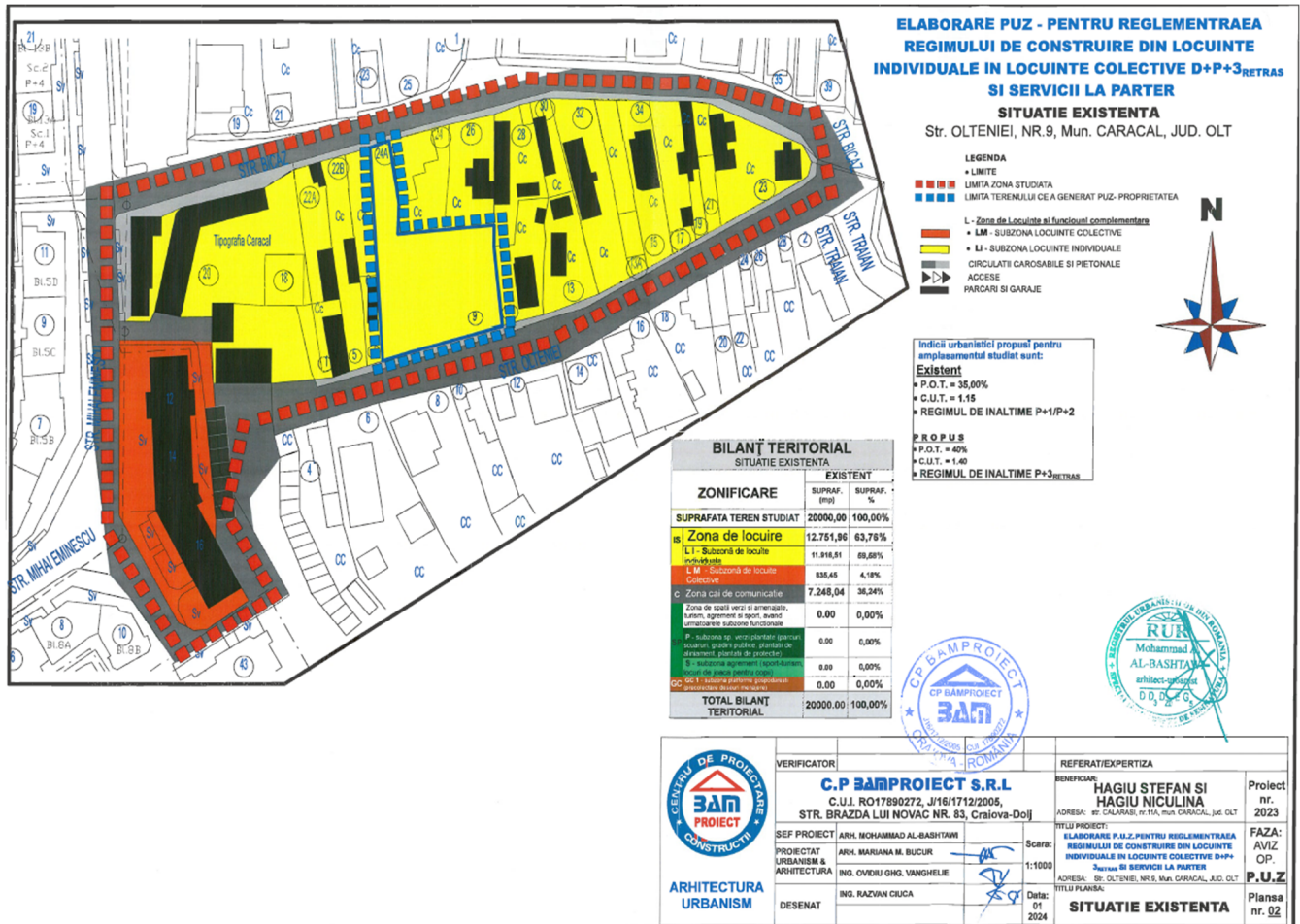
Prin grija beneficiarului, scurgerea apei pluviale de pe acoperis vor fi preluate prin ghene(sau burlane) de colectare, conform documentatiilor prezentate, fără a afecta proprietatile invecinate; costurile pentru aceste lucrari vor fi suportate de catre beneficiar.

Vor fi respectate prevederile legale cu privire la conditiile speciale ce vizează persoanele cu handicap locomotor.

Vor fi respectate accesese și căile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativele in vigoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Analiza a situației existente pentru zona ce face obiectul PUZ este zona rezidențiala



- Bilant teritorial - teritoriu studiat - S = 2000 mp

DENUMIREA ZONEI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata locuire	12751,96	63,76	12751,96	63,76
Suprafata platforme, alei, parcaje	7248,04	36,24	7248,04	36,24
TOTAL	20000,00	100,00	20000,00	100,00

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona va fi reglementată și împărțită în UTR:

1. U.T.R. LOCUINTE COLECTIVE **D+P+2E+1E_R**
2. U.T.R. LOCUINTE INDIVIDUALE **P+2E**

În afara spațiilor construite se vor amenaja suprafețe pentru circulații carosabile și pietonale, spații verzi și de agrement.

Bilant teritorial Terenul care a generat PUZ are suprafata de 1420 mp:

- Suprafata construită: 40%; = 568 mp

- Circulații carosabile și pietonale locuri de parcare: 40% = 568 mp
- Spații verzi: 20% = 284 mp

Locurile de parcare se vor realiza în incinta proprietății, conform prevederilor R.G.U. și RLU aferent PUG aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 03/30.01.2014;

- Regimul maxim de înălțime în zona locuințe individuale este P+2 și va fi raportată la Procentul Ocupare a Terenului C.U.T. 1.10, poate depăși pentru mansarda cu 60% din suprafața construită dar cu un C.U.T. maxim 1,32- P+2+M
- Regimul maxim de înălțime în zona locuințe colective este P+3 și va fi raportată la Procentul Ocupare a Terenului și nu va depăși C.U.T. 1.38, adică cu 20% față de cel aprobat în PUG cu HCL nr. 03/30.01.2014
- Aliniamentul și limita de aliniere a construcțiilor vor fi analizate în prezenta documentația P.U.Z. și RLU aferent.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat sunt:

- **U.T.R. 1** - Subzona Locuințe colective cu funcțiuni complementare locuirii:
 $POT_{max} = 40\%$
 $CUT_{max} = 1,38$
 Regimul de înălțime D+P+2E+1E_{RETRAS} care se corelează cu specificul vecinătății și azonei
- **U.T.R. 2** - Subzona Locuințe individuale cu funcțiuni complementare locuirii:
 $POT_{max} = 35\%$
 $CUT_{max} = 1,20$
 Regimul de înălțime P+2E care se corelează cu specificul vecinătății și azonei

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Amplasamentul se află într-o zonă echipată cu:

- rețea alimentare apă, rețea canalizare;
- rețea distribuție energie electrică;
- rețea distribuție gaze naturale;

Totodată, pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice

În vederea funcționării, amplasamentul va fi racordat la rețelele din zonă, în prezent în zona terenului studiat există rețele tehnico-edilitare

În vederea funcționării zonei, amplasamentul va fi racordat la rețelele din Str. Olteniei, după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor pentru evitarea poluării a sistemului de alimentare cu apă, potabilă și sistemului de canalizare.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatare și măsuri de siguranță în exploatarea clădirii, prevenirea și

stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației precum și legislației specifice aplicabile funcțiunii propuse.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile:

- Legii calității în construcții nr. 10/1995, completată cu Legea nr. 123/2007;
- Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor, indicativ I7 – 2011;
- Normativului pentru instalațiile de curenți slabi, indicativ I18 – 1 – 2011;
- Normativului pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, indicativ NTE 007/08 – 00;
- Normativului pentru verificarea calității lucrărilor și a instalațiilor aferente, indicativ C54 – 02;
- Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea muncii și normelor de aplicare;
- Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul nr. 163/2007 al M.A.I.;
- Standardului SR EN 61140/2002 + A1/2007 – Protecția împotriva șocurilor electrice. Aspecte comune în instalații și echipamente electrice;
- Standardului SR HD 60364 – 4 -1 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune.
- Standardului SR EN 50274 – 2003 – Ansambluri de aparataj de joasă tensiune. Protecția împotriva șocurilor electrice. Protecția împotriva contactului direct involuntar cu părți active periculoase;
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 54 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 5 – 56 – 2010 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR HD 60364 – 6 – 2007 – Instalații electrice de joasă tensiune
- Standardului SR EN 50164 – Componente de protecție împotriva trăsnetului
- Standardului SR EN 62305 – Protecție împotriva trăsnetului

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului I7/2011, ce va fi dotată cu o instalație de autoamorsare.

A. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a consumatorilor din incintă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă din zona de Sud a amplasamentului din străzii Olteniei.

B. Evacuarea apelor uzate

Deversarea apelor colectate în incintă se va realiza prin racord la rețeaua din zonă. În condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se va realiza prin branșament la rețeaua publică, în condițiile stabilite prin avizul deținătorului rețelei

Gazele naturale vor fi utilizate în scopul producerii agentului termic pentru încălzire și pentru prepararea apei calde menajere, precum și pentru prepararea hranei.

D. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică, se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei.

E. Instalații termice

Încălzirea locuințelor se va realiza prin intermediul unor centrale termice, cu funcționare pe bază de gaze naturale.

F. Telefonie

În zona studiată, conform avizelor deținătorilor de rețele de telefonie, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de opțiunile care se vor formula din partea beneficiarului.

E. Evacuarea deșeurilor și gestionarea deșeurilor

Din realizarea obiectivului de investiții nu vor rezulta deșeuri periculoase, deoarece materialele folosite în construcții sunt: cărămida, betonul, armăturile, mortarul pentru tencuieli, tâmplăria, țeava de polietilenă, tuburile de beton etc. Acestea se vor transporta la depozitul de deșeuri al Municipiului Craiova, conform condițiilor din aviz (contract).

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate, cu containere pentru selectare diferențiată, cu respectarea condițiilor impuse, conform Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități de locuire.

Ambalajele vor fi, de asemenea, sortate diferențiat, în funcție de materialul din care sunt realizate și de posibilitatea reciclării lor. Vor fi depozitate în aceleași condiții ca și deșeurile considerate nepericuloase

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Lucrările care urmează a se executa constă în realizarea unei construcții de locuințe colective D+P+2, 3_{RETRAS} și servicii la parter, dar cu spații verzi amenajate.

Investitia propusa nu produce surse de poluare.

Aceste lucrări nu au impact asupra suprafețelor adiacente, nu presupun ocuparea temporară a acestora și nu sunt de mare amploare.

Prin urmare, impactul asupra mediului nu poate fi decât pozitiv, prin ridicarea calității mediului și implicit al nivelului de confort al comunității locale.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

La realizarea și în funcționarea obiectivului de investiții se vor asigura toate măsurile necesare pentru a nu fi afectată calitatea apelor subterane sau de suprafață.

Apele uzate vor fi direcționate către rețeaua de canalizare din zona și vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Platformele de parcare vor fi prevăzute cu materiale absorbante și separatoare de hidrocarburi pentru protejarea solului în eventualitatea scurgerii de carburanți/uleiuri.

PROTECȚIA AERULUI

Prin prezenta documentație se vor stabili măsuri de protecție a aerului, atât prin retragerile care se vor impune în raport cu căile de circulație existente, cât și prin reglementările cu privire la asigurarea spațiilor verzi și plantate perimetral, în interiorul amplasamentului respectiv, prin amplasarea și conformarea construcțiilor aferente funcțiunii, urmând ca prin documentația tehnică (proiect) să fie detaliate măsurile ce vor fi luate în timpul execuției, ca și în funcționarea obiectivului de investiții.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI A VIBRAȚIILOR:

Zgomotul și vibrațiile sunt generate în principal de circulația autovehiculelor pe căile de circulație adiacente amplasamentului.

La nivelul prezentei documentații, protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor va fi asigurată prin aceleași măsuri prin care va fi asigurată și protecția aerului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Se va avea în vedere utilizarea unor materiale de construcție care să diminueze efectul radiațiilor UV². Nu este prevăzută acțiunea unui alt tip de radiație asupra obiectivului propus.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Vor fi asigurate prin proiectare toate măsurile necesare prevenirii poluării solului și subsolului, atât în ceea ce privește fluxurile activităților propuse în PUZ (locuire), cât și locurile de parcare propuse, care vor fi prevăzute cu rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale înainte de evacuarea spre canalizarea propusă.

Pentru depozitarea deșeurilor, vor fi asigurate spații corespunzătoare, pentru selectarea diferențiată a deșeurilor, într-o manieră controlată.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR

Obiectivul propus nu se afla în apropiere unei zone cu ecosisteme.

PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE

² **Razele ultraviolete** numite și raze UV, sunt [radiații electromagnetice](#) cu o lungime de undă mai mică decât radiațiile luminii percepute de [ochiul omenesc](#). Razele Röntgen (= [radiația X](#)) au o lungime de undă și mai mică. Denumirea de „ultraviolet” provine de la culoarea violet din spectrul luminii albe, care are o lungime de undă învecinată, doar că ceva mai mare.

Lumina naturală de la [Soare](#) conține, printre altele, și raze ultraviolete. Expunerea intensă la razele UV, fie naturale, fie artificiale, dăunează corpului omenesc.

Deșeurile rezultate din activitățile specifice, vor fi gestionate în mod corespunzător, cu respectarea tuturor prevederilor legale, a normelor și normativelor în vigoare, precum și a tuturor condiționalităților impuse prin avize.

ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Terenu în suprafață de 1420 mp din acte și măsurători se află în intravilanul Mun. Caracal, jud. Olt, în zona ZC 4 - ZONA CENTRALĂ ADIACENTĂ "TÂRGUL DINLAUNTRU"

Pentru a putea fi construit obiectivul propus, funcțiunea propusă va fi reglementată prin prezenta documentație PUZ și vor fi instituite reglementări urbanistice specifice acesteia, în concordanță cu cerințele beneficiarului.

Folosința actuală a terenului – Curți Construcții.

RESPECTAREA PREVEDERILOR CONVENȚIILOR INTERNAȚIONALE LA CARE ROMÂNIA A ADERAT

Se va asigura depozitarea molozului/pământului rezultat din activitățile de construcții la rampa ecologică prin serviciul de salubritate.

Locurile de muncă vor fi amenajate în conformitate cu cerințele din Anexa 16 a Ord. M.S.F. 933/2003, Ord. M.M. S.S. 508, Art. 226 din Normele Generale de Protecția Muncii.

Vor fi asigurate toate măsurile de protecție împotriva poluării mediului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu va fi afectate obiective publice, Parcela de teren va fi reglementată în vederea realizării unui obiectiv de locuire pentru locuinte colective și funcțiuni complementare.

*

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea 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.

Construcțiile vor fi tratate volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le vor găzdui, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unor spații de locuit. Se recomandă dezvoltarea funcțiunii cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații pentru servicii pentru populație (după caz, parcare pentru vizitatori, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, etc.).

Programul de investiție respectă 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, Legea locuințelor- L114/96, cu prevederile și modificările actuale, (suprafețe minime necesare familiilor). Spațiile locuibile vor fi organizate în locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe colective cu funcțiuni complementare împărțite în garsonieră (de 1 camera) și în apartamente cu 2 și 3 camere, funcțiuni complementare asigură confortul și serviciile necesare zona de locuire . De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta și subteranul clădirii respectând locuri de parcare necesar investiției și conform HGR nr. 525/1997, PUG și RLU mun. Caracal.

Planului Urbanistic de Zona, reglementează regimului de construire în zona studiată respectiv terenul care a generat PUZ pentru a permite autorizarea investiției “LOCUINȚE COLECTIVE D+P+3 RETRAS ȘI SERVICII LA PARTER”, Str. Olteniei, Nr. 9.

Investitorul se obligă să facă informare publică în presă și prin panouri dispuse într-un loc vizibil, pe amplasamentul pe care urmează a fi făcută investiția.

*

PROIECTANT

C.P. BAMPROIECT S.R.L.

ÎNTOCMIT,

dr. arh.urb. **Mohammad Al-Bashtawi**