

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF - 55151; CF - 58317; CF - 55150; CF - 58318; CF - 54761, STR. MARTISORULUI, NR. 15A, STR. TRANDAFIRILOR NR: 16, 18; MUN. CARACAL, JUD. OLT.

- BENEFICIAR : POPESCU CRISTIAN - OVIDIU
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 217/2022
- DATA ELABORĂRII : 2024

### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului POPESCU CRISTIAN - OVIDIU, in vederea realizării unei documentații de urbanism ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT, si analizeaza o zona mai mare care acopera o suprafata totala de 26.265,00 mp.

Terenurile ce au generat PUZ-ul sunt în suprafață de **7.216,00 mp**, situate în partea de sud-est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Trandafirilor si str. Martisorului**, este format din 5 parcele avand numerele cadastrale: **CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT.**

- Nr. Cad. 58318/2022 - 2.968,00 mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru lotizare.
- Nr. Cad. 55150/2022 – 948,00mp categorie de folosinta teren arabil, cale acces catre lotizare.
- Nr. Cad. 55151/2022 - 800,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58317/2022 - 500,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 54761/2022 - 2.000,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.

Imobilele sunt situate in intravilanul municipiului Caracal, str. Trandafirilor si str. Martisorului si sunt proprietatea beneficiarilor: Popescu Cristian – Ovidiu (reprezentant), Popescu Florentina,

Jianu Marin Petru, Mihai Florentina si Mihai Elena, Mirea Razvan Dumitru si Mirea Iuliana Maria. Terenurile sunt libere de sarcini si nu exista constructii supraterane.

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

-nord – cale acces, str. Trandafirilor; si proprietate privata a beneficiarului Popescu, locuinta individuale, nr. cad. 53004 la distanta de 59m in nordul proprietatilor ce au generat PUZ: 55150, 55151, 58317, 58318.

-sud – cale acces, str. Martisorului; zona de locuinte individuale, la momentul elaborarii prezentei documentatii nu exista constructii supraterane pe o distanta de peste 50m.

-est – nr.cad. 58210, nr. cad. 58211; la momentul elaborarii prezentei documentatii nu exista constructii supraterane pe o distanta de peste 50m.

-vest – nr.cad. 57954, la momentul elaborarii prezentei documentatii nu exista constructii supraterane pe o distanta de peste 50m.

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.

**Investitia propusa se refera la propunerea unei lotizari aferente cartii funciare nr.cad. 58318/2022 in vederea realizarii de locuinte, imprejmui si asigurare utilitati pe o suprafata de 2.968,00 mp. In vederea asigurarii accesului catre lotizarile viitoare se propune o cale de acces, respectiv CF – 55150 cu o suprafata de – 948,00mp. De asemenea, se vor stabili criteriile de construibilitate pentru parcelele aferente - CF – 55151 cu o suprafata de 800,00mp; CF – 58317 cu o suprafata de 500,00mp; CF – 54761 cu o suprafata de 2.000,00mp – in scopul construire locuinte, imrejmuiri si utilitati.**

**Tema-program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE**

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

**Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zone.**

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Certificat de Urbanism Nr. 212 din 04.10.2022 (valabil 24 luni).

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

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a *Legii 50/1991* și *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*.

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din din Li3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

**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 modificarile si completarile ulterioare.

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

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

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

**Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului 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 modificarile ulterioare

**Legea 307/2006** privind apararea împotriva incendiilor

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

### **2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

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

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Trandafirilor nr. 16; str. Trandafirilor nr. 18 și str. Martisorului nr. 15A.

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

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

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

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

#### **a) date climatice**

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm<sup>2</sup> asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.4. CIRCULATIA**

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

- Strada General Trandafirilor, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Martisorului, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 6.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 9,00m);

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

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

Parcelele studiate au suprafața relativ plană, cu denivelări nesemnificative.

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

Nu există plantații de protecție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:**

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă (prin racord de pe parcela nordică – aparține beneficiarului)

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

Canalizarea se va face prin instalarea, în particular de fose septice sau bazine vidanjabile.

În cazul în care se va dori, se vor face puturi forate.

Încalzirea se va face prin centrale pe combustibil solid sau pe electricitate.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU:**

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

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

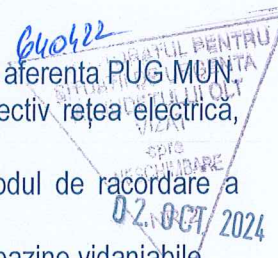
## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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

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

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul unor parcele și reprezentantul intereselor celorlalte menționate care reprezintă zona ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării și stabilirii condițiilor de constructibilitate pentru loturile care au generat PUZ pentru investiția – locuințe individuale izolate. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.



### **Ridicarea Topografică:**

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

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

### **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 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.

Totodată, conform PUZ și RLU aferent în vederea realizării investiției „Locuința” pe str. Martisorului nr.5, aprobat prin HCL 179/31.10.2022, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, cuprinde imobile situate în zona Li3-2 (derivată din Li3, cu utilizările funcționale stabilite prin PUG aprobat pentru Li3 și reglementări noi privind distanțe față de aliniament, respectiv adâncimea benzii de constructibilitate, și limitele terenului stabilite prin RLU aferent PUG în vigoare.)

#### **Li3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3-2, sunt:

**POT maxim = 30 %**

**CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren**

**Rh max = P+2**

### **3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL**

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

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

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.**

**Strada Trandafirilor**, în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m bandă pentru cicliști și 1.50m pietonal pe un sens.

**Strada Martisorului**, în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 6.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 9.00m care conține 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 1.50m pietonal pe un sens.

Pentru accesul către lotizarea propusă – (pe o parte) pe parcela cu nr. cad. 58318 și către parcelele nr. cad. 58317 și nr. cad. 55151 se propune amenajarea unei circulații **care nu va fi cedată domeniului public**, cu un profil variabil:

- Pe o lungime de 97 m se propune un carosabil de 5,50m care conține 2 benzi – 2,75 m fiecare și un 1.50 m pietonal pe un sens, 0.50 m pe celălalt sens care va deservi lotizarea propusă pe o parte.
- Se propune loc de întoarcere de 12m latime
- Se propune o cale de acces pentru două loturi existente: cu un carosabil de 4,50m, două benzi a câte 2,25m, trotuar pe o parte de 1,00m și 0,50m pe cealaltă latură.
- Pe întreaga cale de acces se propun retrageri de staționare.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

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

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

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

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

#### **Obiective SEVESO – nu este cazul**

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intră sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intră în incidența Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016.

Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor Legii nr. 59/2016) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

**Amplasarea noilor construcții ce se vor realiza în zona Li2-9 și T1-9 vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C.**

Pe suprafața terenului studiat și implicit a terenului care a generat PUZ, **nu au fost identificate** la momentul elaborării documentației: **stații peco sau GPL; magistrale sau conducte de gaze**. Parcelele pe care se va efectua investiția nu se încadrează în zona istorică și nu prezintă vreo construcție monument istoric. Pe terenul nr cad: 54761 se instituie o zonă de protecție pentru rețeaua LEA 110 KV, se propune o zonă de protecție de 37m (18,5m stânga-dreapta). Astfel, se respectă prevederile NTE 003/04/00.

### **3.4. ZONIFICARE FUNCIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Se propune următoarea zonă funcțională:**

**Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

**Funcțiune – locuințe individuale izolate**

**T1-9 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE**

**Bilant teritorial propus pentru zona Li2-9 este:**

- Steren = 7.468,00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spații verzi = 30%

## Bilant teritorial propus pentru zona T1-9 nu este cazul – subzona transporturi rutiere

- Steren = 948,00 mp

**Retragerile obligatorii** fata de limitele proprietatii, conform plansei REGLEMENTARI URBANISTICE pentru zona Li2-9 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 2.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 1.00 m

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

In prezent terenurile studiate beneficiaza de utilitati **dupa cum urmeaza:**

- **Alimentarea cu apă**

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existent prin acord de la parcela vecina sau prin put forat.

- **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin bazine sau fose vidanjabile.

- **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze naturale – nu exista. Incalzirea se va face prin centrale cu un combustibil solid sau electricitate.

- **Alimentare cu energie electrică**

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

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

### **3.6. PROTECTIA MEDIULUI**

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

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

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

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

**Suprafata totala a terenurilor care au generat PUZ este de 7.216,00 mp.** Studiu vizeaza o zona mai mare in suprafata totala de 26.265,00 mp.

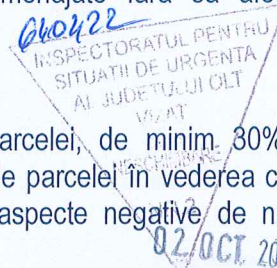
### **3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.**

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

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a contribui la inchegarea unui nou nucleu rezidential in curs de dezvoltare pentru locuitorii mun. Caracal.

## **4. COSTURI**

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



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

## **5. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente**

### **Disfunctii**

- În urma vizitei efectuate la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ printre disfuncționalitățile identificate la nivelul rețelelor edilitare din zona putem enumera lipsa infrastructurii și rețelelor edilitare pe str. Martisorului, și lipsa acestora din proiectele de dezvoltare ale autorității locale. Racordul la rețeaua de apă care se reabilitează pe str. Trandafirilor și canalizare care se extinde pe aceeași stradă se poate face cu dificultate către parcelele care au acces la strada Martisorului. Totodată, rețeaua de gaze nu se găsește nici pe Trandafirilor, nici pe Martisorului.
- În urma analizei traficului existent și a rețelei de căi de comunicații s-au identificat următoarele disfuncțiuni ale rețelei de străzi din zona studiată.
  - Strada Trandafirilor și str. Martisorului au un profil transversal variabil.
  - Strada Trandafirilor și str. Martisorului nu sunt asfaltate, nu au amenajate piste de bicicliști și/sau spațiu verde.

### **Soluii propuse**

- În vederea realizării de locuințe individuale izolate, se vor respecta prevederile menționate în capitolele anterioare, normativele și avizele aferente PUZ-ului și ale etapelor următoare – autorizației de construire. Se propun soluții alternative pentru gaze și anume energia electrică și combustibili fosili. În ce privește apa și canalizarea, dacă nu se va ajunge la un acord cu privire la traseul de prelungire a rețelei edilitare, se va opta pentru soluții alternative precum: put forat, fosa septică sau bazin vidanjabil.
- Se propune cale de acces care asigură accesul la cele două locuri existente și spre lotizarea propusă.

## **6. CONCLUZII**

Soluția pe care o propune prezenta documentație de urbanism este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONA DE RESTRUCTURARE în regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE pentru realizare investiție **“CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI LOTIZARE TEREN”**, și de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

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

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe din 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)

