

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI “LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”, str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cf. 54331

- BENEFICIAR : Nitulescu Codrut si Nitulescu Anemarie Izabela
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 358
- DATA ELABORĂRII : 2024

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarilor **Nitulescu Codrut si Nitulescu Anemarie Izabela**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI “LOCUINTE COLECTIVE MICI P+2E”, str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cf. 54331** si analizeaza o zona in suprafata totala de 15.322,00 mp.

Terenul care a generat documentatia de fata de tip PUZ are o suprafata de de 4.084,00 mp, situat in partea de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 la nr. 133 si este proprietatea beneficiarilor conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr.: 54331/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Teren Primaria Mun. Caracal, CF 59655
- La SUD – Strada access – str. 1 Decembrie 1918, CF 58340;
- La VEST – Proprietate privata (necadastrata)
- La EST - Proprietate privata (necadastrata)

Terenul, în suprafață de 4.084,00 mp este proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 1360 din 18.07.2024 si are categoriile de folosinta: curti constructii - 1.021,00mp; arabil – 2.706,00mp; vie – 357,00mp. Accesul se face din str. 1 Decembrie 1918, terenul avand o deschidere la strada de 18.27,00m. Conform Certificatului de Urbanism nr 170 din 27.08.2024, terenul este incadrat in zona M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor. Astfel, se doreste realizarea unei investitii care se incadreaza in zona existenta ca si functiune, si anume se propune realizarea unor locuinte colective mici P+2E, P+2E+M. Se propune, stabilirea criteriilor de constructibilitate, stabilirea limitelor, aliniamentului. Se propune studierea si propunerea circulatiei si locurilor de parcare.

Terenul studiat se afla in zona functionala

M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenurile studiate fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se propune crearea unei subzone denumita **M1 - 10 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor**

Pentru zona de studiu - **INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.**

Investitia este oportuna prin completarea tesutului urban din zona, care este unul variat caracterizat prin functiuni precum: locuire individuala si colectiva, servicii, productie si depozitare etc, astfel investitia propusa se integreaza si este oportuna si totodata activeaza un teren in prezent nefolosit care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si propune solutionarea acesteia. Pe teren se afla doua constructii supraterane: constructii de locuinte c1: 76mp si c2: 157mp care se propun a fi demolate pentru facilitarea accesului in adancimea terenului si posibilitatea sistematizarii acestuia in integralitatea sa.

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din **M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor** in regim economic propus **M1 - 10 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor**
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Pentru zona de studiu - **INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.**

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

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

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

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

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

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

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

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

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și a 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 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 suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, devine necesar rezolvarea acestor terenuri arabile din tesutul urban construit. Terenul care a generat PUZ are o forma relativ regulata – fiind un dreptunghi îngust și lung, în prima treime, cu acces la strada - fiind mai îngust. Terenul își mărește dimensiunea în latime pe măsura ce avansăm în adâncimea terenului. În prezent, construcțiile aflate la aliniament îngreunează circulația către adâncimea terenului, care drept consecință rămâne neexploată. Se propune prin viitoarea investiție reglementarea terenului, circulației, limitelor dar și altor criterii de construibilitate care vor permite integrarea unor locuințe colective P+2+M (maximum) în tesutul existent.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, la adresa str. 1 Decembrie 1918, nr. 133, nr. cad. 54331, cu o suprafață de 4.084,00 mp.

Zona studiată este poziționată periferic față de zona centrală, în partea de est, dar relatează bine având acces la str. 1 Decembrie 1918.

Suprafața care face obiectul studiului relatează 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 Române, 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 determinat în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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 anticlonul 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, aceasta fiind:

- Strada 1 Decembrie 1918 cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. – cat. III.6 cu un carosabil de 7m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcelele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren care a generat PUZ există două construcții supraterane – locuința individuală care investitorul intenționează să le demoleze pentru realizarea investiției propuse. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală, locuințe colective, servicii dar și producție și depozitare.

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

Parcela ce a generat PUZ are o suprafață relativ plană și se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată la data inițierii PUZ există echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul care a generat prezenta documentatie este 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 inițiatorii P.U.Z. sunt și proprietarii parcelei care determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea stabilirii condițiilor prin care se poate implementa investiția propusă. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

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

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

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de 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:

Terenul care a generat PUZ:

M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 1.2

Rh max = P+2+M

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

M1 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 1.2

Rh max = P+2+M

si

I2 – Subzona de productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente

Indicii privind utilizarea terenului in subzona I2, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 2 mp ADC/ mp teren

Rh max = P+2+M

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Pentru investitia propusa se va reglementa circulatia si locurile de parcare. Astfel, avand in vedere forma terenului se propune

Pe o distanta de 66.11,00m lungime - o strada de acces cu doua sensuri a cate 3.50,00m pe sens din care se face accesul in parcare, pe ambele parti (minim 40 locuri pentru autoturisme). In continuare se propune o cale de acces cu sens unic si trotuar pe partea aferenta constructiei care inconjoara edificabilul, cu un carosabil de 3.50,00m si trotuar de 1.20,00m, cu un diametru a elipsei rezultate de 95.87,00m.

Astfel se va asigura:

- accese carosabile si pietonal pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care au generat PUZ:

M1 – 10 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M1-10, sunt:

Funcțiune – Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2-P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore.

Prevederile de mai jos sunt completate dupa caz de prevederile subzonelor IS si Li 1.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Prevederile raman neschimbate conform PUG

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona M1 -10 (teren nr cad. nr. 54311) este:

- Steren = 4.084,00 mp
- POT maxim = 45%
- CUT maxim = 1.2
- Rh max = P+2+M

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

- retragerea fata de aliniament – minim 6.00m fara un maxim.

- fara o limita pentru banda de constructibilitate cu conditia ca la o adancime de maxim 20m se vor dubla peretii si se va prevedea rosturi de dilatare. De asemenea se va respecta retragerea posterioara si nu se vor crea calcane noi vizibile din strada.

-retragerea fata de limitele laterale - minim 4.00m, dar nu mai putin de H/2 a constructiei, masurat la cornise.

-retragerea fata de limita posterioara - minim 4.00m, dar nu mai putin de H/2 a constructiei, masurat la cornise.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejmuirile spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Prevederile raman neschimbate conform PUG

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu energie electrica: se va realiza prin extinderi de retele din strazile principale prin retele subterane. Necesitatea tensiunii si dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Reteaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Suprafata totala a zonei analizate este de 15.322,00 mp.

Terenul care a generat PUZ, are o suprafata totala de 4.084,00 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 locuire din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor beneficiarilor fara a deranja ci chiar de a echilibra si de a omogeniza nucleul rezidential pentru locuitorii mun. Caracal in zona de est.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei propuse vor fi suportate integral de beneficiari si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare posibile constructii, bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenul care a generat PUZ fara a modifica utilizarea functionala a terenurilor. Se propune crearea unei zone denumita M1 – 10 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici aferenti.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functionale, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte in zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

