

DENUMIRE PROIECT : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE
SI DOTARI
Mun. Caracal ,T.63,P12/2,JUD OLT

PROIECT : **Nr. 321/ 2024**

BENEFICIAR: **TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela**
Mun.CRAIOVA, str.I.D. SIRBU, nr1, bl. R4, sc.1,
ap.14, et.3

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

FAZA : **STUDIU DE OPORTUNITATE**
DOCUMENTAȚIE DE URBANISM – P.U.Z.

DATA: 09/2024

STUDIU - AVIZ DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE

1.1. Obiect : PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE
SI DOTARI

1.2. Amplasament : Mun. Caracal ,T.63,P12/2,JUD OLT

1.3 Beneficiar: TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela

Mun.CRAIOVA, str.I.D. SIRBU, nr1, bl. R4, sc.1,
ap.14, et.3

1.4 Proiectant: CP BAMPROIECT S.R.L.

1.5 Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

*

INTRODUCERE:

Terenul ce face obiectul P.U.Z. aparține în exclusivitate proprietarului TUDOR Nicolae si TUDOR Cristina - Mihaela, conform documentelor de proprietate.

Terenul este situat în Extravilanul Municipiul Caracal, T.63,P12/2,JUD OLT și delimitat după cum urmează:

- la **Nord:** Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56013.
- la **Sud:** Terenuri agricole private, liber de construcții- nr. cadastral 56010
- la **Vest:** DJ 542
- la **Est:** DE 274 – drum de exploatare

În prezent, pe terenurile mai sus menționate, în suprafața de 14 978 mp (din documentele de proprietate) **pentru care s-a obținut Certificat de Urbanism** în vederea realizării unei zone de „SALA EVENIMENTE”.

Situl este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite.

OBIECTUL LUCRĂRII: P.U.Z - INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI SALA EVENIMENTE ȘI DOTĂRI.

2. INDICI URBANISTICI, BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTĂRI

Terenul este situat în Extravilanul Municipiului Caracal, T.63,P12/2,JUD OLT

Se propune INTRODUCEREA ÎN INTRAVILANUL ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI SALA EVENIMENTE ȘI DOTĂRI conform Certificatului de urbanism nr. 129/03.06.2024.

Zona studiată în P.U.Z. are o suprafață de cca 20 000 mp din care:

- Suprafața care a generat PUZ : cca 14.978 mp;

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Indicii urbanistici propuși pentru amplasamentul studiat **zona în care urmează să fie amplasată construcția** - zone de servicii și agrement:

P.O.T._{max} = 50%;

C.U.T._{max} = 1,50

Regimul maxim de înălțime P+2

3. MODUL DE INTEGRARE A OBIECTIVULUI ÎN TERITORIU

Folosința actuală a terenului – extravilan -Arabil.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul mun. Caracal Conform P.U.G., amplasamentul se află la cca 300 m față de intravilanul mun. Caracal, se propune introducerea în intravilan și reglementare urbanistică a terenurilor pentru construire **SALA DE EVENIMENTE PARTER, LOCURI DE PARCARE, CREARE ACCES AUTO ȘI IMPREJMUIRE TEREN.**

Integrarea obiectivului în teritoriu va fi de servicii și agrement ca să fie compatibil cu statul zonei învecinate din intravilanul. Conform **PUG 2014** (aprobat cu HCL nr. 03/30.11.2014) terenul are destinație agricolă și nu este reglementat urbanistic.

Menționez că propunerea actuală, în studiu de oportunitate vine în completare cu dotările necesare la mun. Caracal conform cu obiectivele PUG.

Realizarea de investiții pentru „infrastructura de servicii și agrement” Dezvoltare și Construire **SALA DE EVENIMENTE** conform Certificatului de urbanism 129/03.06.2024 eliberat de Primăria mun. Caracal, jud. Olt.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE

Terenul este în cote majore plat și nu are elemente naturale valoroase care să justifice măsuri de valorificare și protejare. Se poate menționa că zona este construibilă și nu ridică probleme geotehnice deosebite

Terenul are o formă regulată și este situat în extravilanul mun. Caracal, jud. Olt, suprafața aproximativă a zonei studiate prin PUZ este de cca. 20 000 mp. Suprafața terenului ce generează Planul Urbanistic Zonal este de 14 978 mp.

Nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

Amplasamentul se află într-o zonă ne echipată cu:

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

Acestea vor putea fi asigurate de beneficiar prin Puț forat dar pentru apele uzate vor fi colectate în Bazin Etanș Vidanjabil necesare viitoarei funcțiuni.

În conformitate cu prevederile art. 33 al Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației, în această situație, neexistând canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, **se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate**, cu luarea și respectarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

Canalizarea pluvială se asigură prin colectarea apelor meteorice la șanțuri deschise, existente pe ambele părți ale drumurilor.

Artera de circulație principală în zonă este DJ 542, cu 2 fire de circulație, din care se propune și accesul la terenul studiat se va face din partea de N-V.

Pentru circulația auto și pietonală în incintă sunt realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate.

Programul de investiție va fi suportat de investitor.

Din partea administrației publice locale se va solicita sprijin și înțelegere pentru disconfortul care se va crea în zonă, pe perioada execuției.

Realizarea obiectivului propus va aduce un aport benefic economiei locale, prin sporirea pieței destinate sectorului economic primar, precum și prin crearea de noi oportunități de muncă pentru populația locală aptă

5. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

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, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea se va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta, cu respectarea normativului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare specific fiecărei investiții, respectiv cu respectarea HGR nr. 525/1997, PUG și RLU.

Investiția este oportună deoarece urmărește completarea necesarului de funcțiuni economice (servicii și agrement) în mun. Caracal și sporirea numărului de dotări în zonă; de asemenea, se urmărește crearea unei zone moderne și a unei zone de servicii și agrement, care să deservească mun. Caracal și zonele din Județul Olt.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații poate fi introdus în intravilanul municipiului, investiția fiind oportună prin completarea necesarului de dotări și indicei economice din PUG mun. Caracal:

Scopul investiției este de a valorifica potențialul de agrement și servicii în Municipiul Caracal, prin construire zona de agrement – servicii și agrement.

Investitorul se obliga sa faca informare publica prin anunț în ziar privind intenția studierii zonei prin P.U.Z și prin panouri cu date ale investiției în locuri vizibile ale amplasamentului unde urmează să se facă investiția.

CP BAMPROIECT SRL

intocmit și coordonat de:

dr. arh. urb. Mohammad AL-BASHTAWI

Arhitect și Urbanist atestat