

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal.

- BENEFICIAR : IONITA CORNEL
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 489/2023
- DATA ELABORARII : 2024/25

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studio de oportunitate a fost realizat la solicitarea beneficiarului IONITA CORNEL, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **INITIERE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI “ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINTA INDIVIDUALA INCLUZAND SPATII PENTRU PROFESII LIBERALE” pe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 12.450,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 1.197,00 mp situat in partea central perimetral de est a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. 1 Decembrie 1918 si este in proprietatea domnului Ionita Cornel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 60071/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – CF 50172, CF 57650; alipire la calcan intre anexa beneficiarului si vecin.
- La SUD – Drum acces - Str. 1 Decembrie 1918 – (28,33m deschidere) 58323; cea mai apropiata constructie este la peste 10m.
- La VEST – Proprietate privata – CF 59417, CF 59418, CF 60110; cea mai apropiata constructie este la peste 5m.
- La EST - Proprietate privata – CF 52033. cea mai apropiata constructie este la peste 8m, acelasi vecin are o anexa alipita cu terenul beneficiarului pe o distanta de 3,36m.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de

înălțime parter – acestea vor fi păstrate așa cum sunt și se prevede o distanță minimă de 3.00m între aceasta și edificabilul propus. Prin prezenta documentație se dorește construcția unui alt corp de clădire amplasat pe aceeași parcelă.

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi echipament de interes public – locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construcție, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nouă propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu zona centrală a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel puțin 50% din construcția propusă

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ CARE ESTE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ DE REMANENȚA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTĂRII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATĂ ÎN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE ÎNVECINEAZĂ ÎN PARTEA DE NORD CU ZC4 ȘI ZC3. Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă.

Terenul care a generat PUZ se află în zona de protecție a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt poziționate în sudul parcelei care a generat PUZ - peste stradă. Având în vedere faptul că monumentele reprezintă locuințe individuale și faptul că investiția propusă are ca funcțiune locuința individuală incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că nu va afecta în mod negativ ci pozitiv contextul urban.

Tema - program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creată o subzonă pentru acest teren - denumită ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC în vederea realizării investiției "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE"

Pentru zona de studiu se propune menținerea prevederilor și indicatorilor din PUG și RLU aferent Mun. Caracal în vigoare.

Investiția este oportună deoarece vine în a suplini nevoia de ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC din testul variat din care face parte.

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

De asemenea, lucrarea răspunde 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;
- stabilirea criteriilor de construibilitate a funcțiunii existente din ZC5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ în regim economic propus **ZC5-2 SUBZONA A ZONEI CENTRALĂ PERIMETRALĂ DESTINATĂ ECHIPAMENTELOR DE INTERES PUBLIC**
- 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 (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

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin

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

Legea nr.24/2007 a spatiilor 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 si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, 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 national – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – 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 apararea împotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurator
Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea central-estică 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

Având în vedere globalizarea și dezvoltarea continuă a organismului orașului, investiția beneficiarului va veni cu o ofertă de echipamente de interes public care vor contribui la dezvoltarea economică a orașului.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. 1 Decembrie 1918 nr. 3, nr. cad. 60071, cu o suprafață de 1.197,00 mp.

Zona studiată este în relație directă cu zona centrală fiind poziționată în estul acesteia.

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 Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) Relief

Relieful zonei Caracal este caracterizat printr-o diversitate de forme de relief specifice regiunilor de câmpie și dealuri joase, tipice sudului României. Orașul se află într-o zonă de câmpie joasă, situată în apropierea râului Olt, care joacă un rol important în formarea peisajului local. Caracalul este amplasat în zona de câmpie a Olteniei, o regiune dominant plană, cu ușoare ondulații, ce face parte din Subcarpații Getici. În jurul orașului se pot observa forme de relief de tipul colinelor izolate și al teraselor fluviatile, iar în apropierea râului Olt se află o zonă de luncă, cu pajiști și mlaștini.

Această caracteristică a reliefului influențează în mod direct activitățile economice din zonă, mai ales agricultura, care beneficiază de terenuri fertile. De asemenea, condițiile de relief favorizează dezvoltarea infrastructurii de transport, orașul aflându-se la intersecția unor importante drumuri comerciale și rutiere ce conectează Oltenia cu alte regiuni ale țării.

b) Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a zonei Caracal este dominată de râul Olt, care reprezintă principalul curs de apă al regiunii și un factor major în modelarea terenului. Râul Olt traversează județul Olt, având o importantă valoare ecologică și economică. În apropierea orașului Caracal, Oltul formează lunci fertile, ce sunt adesea inundate în perioadele de viituri, dar care au și un rol semnificativ în agricultură, având soluri aluviale extrem de fertile.

De asemenea, în apropierea orașului există afluenți ai Oltului, precum râul Jiu și diverse pârauri de dimensiuni mai mici, care completează rețeaua hidrografică locală. Aceste cursuri de apă sunt esențiale pentru irigațiile agricole din regiune și pentru gestionarea resurselor de apă potabilă.

Caracalul este bine conectat la sistemele de canalizare și alimentare cu apă datorită amplasării sale favorabile pe malurile Oltului, iar rețeaua hidrografică este, de asemenea, importantă pentru gestionarea riscurilor de inundații și pentru protecția mediului.

c) 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 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 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.

e) condițiile geotehnice

Condițiile geotehnice din zona Caracal sunt caracterizate printr-o structură geologică predominantă din depozite aluvionare și soluri de câmpie, ceea ce oferă un teren stabil pentru construirea de infrastructură urbană și rezidențială. Subsolul este constituit în principal din straturi de argile și nisipuri, care asigură un suport bun pentru construcții, dar care pot prezenta, în anumite zone, riscuri de compresiune și lichiefiere în urma unor procese hidrologice intense.

Datorită apropierii de râul Olt și a teraselor fluviatile, în unele părți ale zonei există o concentrație mai mare de ape subterane, ceea ce poate influența nivelul apei în fântâni și poate impune măsuri speciale de drenaj în cazul construcțiilor. În general, terenurile din zona Caracal au o capacitate de portanță bună pentru construcții de amploare medie, dar pentru lucrările de infrastructură de mare amploare, pot fi necesare studii suplimentare privind comportamentul solurilor în diferite condiții de încărcare.

Datorită caracteristicilor geotehnice favorabile, orașul Caracal beneficiază de o bază solidă pentru dezvoltarea construcțiilor rezidențiale și comerciale, dar și pentru realizarea unor

infrastructuri rutiere și de utilități moderne. Totodată, condițiile geotehnice favorabile permit desfășurarea unor activități agricole, datorită prezenței solurilor fertile și a accesului la rețeaua hidrografică.

f) riscuri naturale

- **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

- **zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

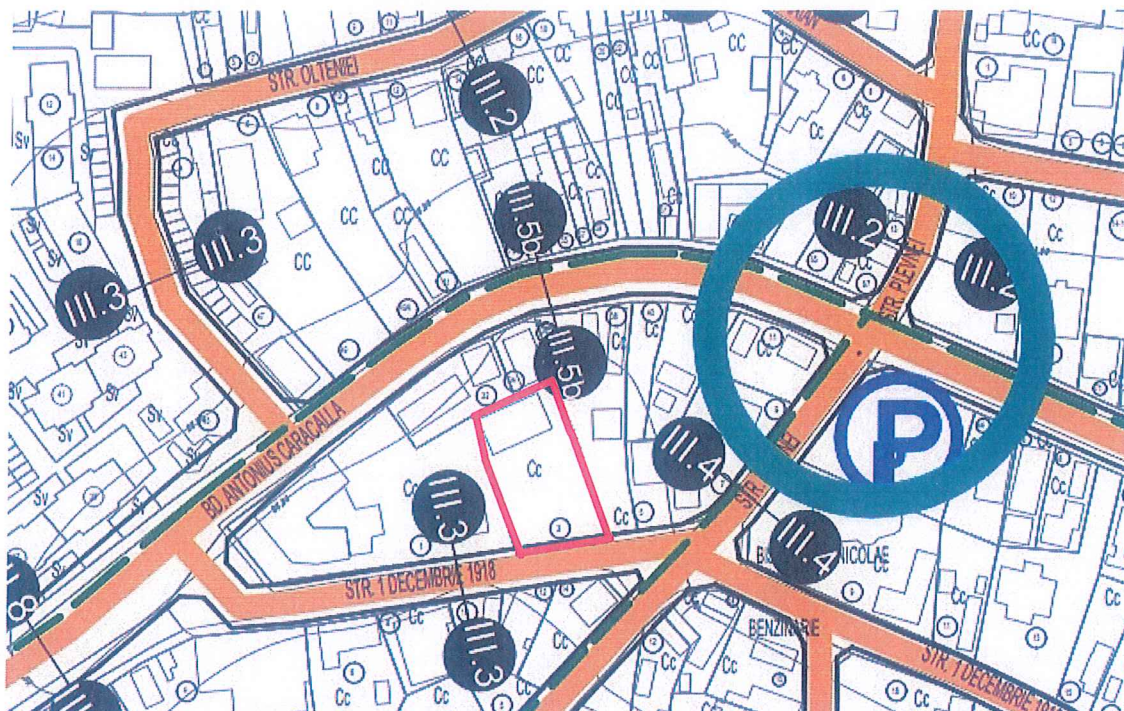
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele 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, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Plevnei, (cat III.4) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada Antonius Caracalla, (cat III.5b) la Nord si Nord-Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14.00m.



Img. Extras PUG, PL – 04. REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

• **Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere în zona terenului studiat**

Circulația rutieră în zona terenului studiat se desfășoară pe străzi de categoria a III-a, iar accesul la acestea asigură o conectivitate bună pentru zona respectivă. Strada 1 Decembrie 1918, cu un profil existent general de 12.00 m, oferă un acces direct la teren, iar aceasta este bine structurată pentru a susține traficul, însă ar putea beneficia de îmbunătățiri la nivelul semnalizării și al amenajărilor rutiere pentru a sprijini un flux mai fluid. Strada Plevnei, aflată la est față de teren, are și ea un profil similar de 12.00 m și constituie o legătură importantă în zona respectivă. De asemenea, Strada Antonius Caracalla, situată la nord și nord-vest față de teren, este o arteră mai largă, cu un profil de 14.00 m, care poate susține un trafic mai intens, dar și în acest caz sunt necesare măsuri de modernizare pentru a preveni eventualele blocaje și pentru a spori eficiența circulației. În ansamblu, rețeaua de drumuri din această zonă permite un transport adecvat, dar pot fi implementate măsuri pentru a spori fluiditatea traficului, mai ales în zonele cu trafic intens.

• **Capacități de transport, fluenta circulației și necesitatea de modernizare**

În ceea ce privește capacitatea de transport, zona terenului studiat beneficiază de o infrastructură rutieră solidă, însă, la fel ca în alte părți ale orașului, ar putea fi îmbunătățită prin modernizarea unor tronsoane de drum și prin crearea unor soluții suplimentare pentru îmbunătățirea fluidității traficului. Eliberarea zonei de eventuale blocaje, cum ar fi parcările neautorizate pe străzile principale, poate contribui semnificativ la fluidizarea circulației. De asemenea, ar putea fi benefică o revizuire a intersecțiilor din această zonă pentru a le face mai eficiente și mai sigure, precum și crearea unor soluții pentru reducerea aglomerației în orele de vârf. Modernizarea infrastructurii pentru transportul public, prin adăugarea de linii suplimentare și îmbunătățirea traseelor existente, ar ajuta și la facilitarea mobilității locuitorilor, iar accesibilitatea stațiilor ar trebui să fie o prioritate, în scopul de a încuraja mai mulți oameni să utilizeze transportul public. Astfel, modernizarea drumurilor și îmbunătățirea conexiunilor între arterele rutiere vor contribui la creșterea eficienței și confortului deplasărilor în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

• **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată se află în intravilanul orașului Caracal, într-o zonă centrală perimetrală protejată, caracterizată printr-o utilizare mixtă a terenurilor. Terenul are o suprafață de 1.197,00 mp și include două construcții existente din anul 2001, având funcțiunea de anexe, cu o suprafață totală de 266,00 mp (C1 – 229,00 mp, C2 – 37,00 mp), care vor fi păstrate. Investiția propusă presupune construirea unui nou corp de clădire destinat echipamentelor de interes public,

incluzând locuință individuală și spații pentru profesii liberale. Această funcțiune mixtă va contribui la integrarea zonei în contextul urban existent, oferind atât locuințe, cât și facilități comerciale sau profesionale. Zona beneficiază de o diversitate funcțională, în concordanță cu reglementările zonei centrale perimetrare, care este protejată pentru a păstra caracterul urbanistic al clasei burgheze agricole din centrul orașului Caracal.

• **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile din zona studiată sunt bine corelate și echilibrate, având în vedere integrarea unei locuințe individuale cu spații pentru profesii liberale. Aceste relații favorizează o utilizare eficientă a terenului, iar propunerea de investiție se aliază cu cerințele zonei centrale perimetrare, în care se păstrează o legătură strânsă între locuințele individuale și activitățile economice de mică amploare. Datorită caracterului mixt al funcțiunii, investiția va sprijini o viață urbană dinamică, cu acces facil la servicii de proximitate, fără a afecta negativ zona de protecție a monumentelor istorice vecine. În plus, apropierea față de arterele principale, cum ar fi Strada 1 Decembrie 1918, va contribui la integrarea acestei dezvoltări într-un cadru urban mai larg, facilitând accesul rapid la alte zone ale orașului.

• **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona studiată are un grad de ocupare moderat, având un mix de construcții rezidențiale și comerciale de mică și medie amploare. Terenul destinat investiției se află într-o poziție optimă pentru dezvoltare, având în vedere că majoritatea parcelelor sunt deja construite, iar spațiile neutilizate pot susține extinderea funcțiunilor, mai ales în contextul cerințelor crescute pentru locuințe și servicii. În cadrul acestei investiții, se propune construirea unui nou corp de clădire cu funcțiunea de locuință individuală și spații pentru profesii liberale, ce va ocupa o parte din terenul disponibil, lăsând loc pentru posibile dezvoltări ulterioare în zona centrală perimetrală.

• **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent în zona studiată prezintă o combinație între construcții tradiționale și moderne, reflectând un standard calitativ moderat, cu clădiri finisate în stil clasic, precum tencuieli pe bază de var și nisip și acoperișuri din țiglă ceramică sau tablă zincată. Investiția propusă va adăuga o clădire cu funcțiune mixtă, care va îmbunătăți estetic și funcțional zona, având un design modern și eficient energetic. De asemenea, modernizarea și conservarea construcțiilor existente vor contribui la creșterea atractivității zonei și la sporirea confortului locatarilor.

• **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată beneficiază de un acces ușor la servicii esențiale, cum ar fi magazine, școli și unități de sănătate, iar datorită funcțiunii mixte, locuitorii pot accesa rapid facilități comerciale și profesionale. Investiția propusă va adăuga un echipament de interes public, care va completa oferta existentă și va facilita accesul la servicii de proximitate. De asemenea, zona se află într-o apropiere convenabilă față de alte zone rezidențiale și comerciale, asigurând o integrare optimă în rețeaua urbană și un acces rapid către alte părți ale orașului.

• **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, zona studiată nu dispune de spații verzi semnificative, iar lipsa acestora reprezintă o provocare pentru calitatea vieții urbane. Crearea de noi spații verzi ar îmbunătăți considerabil estetica zonei și ar contribui la reducerea efectelor urbanizării rapide. Proiectul de investiție poate include, în etapele de dezvoltare ulterioare, integrarea unor zone verzi sau locuri de recreere pentru locuitori, contribuind astfel la un echilibru între dezvoltarea urbană și necesitatea de a oferi spații pentru relaxare și odihnă.

• **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona studiată se află într-o regiune cu risc moderat de inundații din cauza proximității față de râul Olt, dar nu există pericole imediate semnificative. În plus, terenul este stabil din punct de vedere geotehnic, iar riscurile geotehnice sunt scăzute, datorită structurii geologice favorabile. De asemenea, investiția propusă va respecta reglementările privind protecția monumentelor istorice, iar orice dezvoltare viitoare va trebui să fie atent planificată pentru a preveni daune la patrimoniul istoric protejat din zonă.

• **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt legate de infrastructura rutieră, unde

parcărilor ilegale pot duce la blocaje și scăderea fluidității circulației, în special pe strada 1 Decembrie 1918. În plus, necesitatea renovării și modernizării unor construcții existente poate afecta confortul locatarilor și eficiența energetică a zonei. De asemenea, lipsa unor spații verzi adecvate este un aspect important de îmbunătățit, iar integrarea unor astfel de zone ar contribui la creșterea calității vieții. Aceste disfuncționalități oferă oportunități pentru dezvoltare și modernizare, în scopul de a îmbunătăți aspectul urban și confortul locuitorilor.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe strada 1 Decembrie 1918.

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

• Echipare edilitară în zona studiată

Zona studiată beneficiază de infrastructură edilitară corespunzătoare pentru dezvoltarea propusă, fiind bine conectată la rețelele de utilități publice esențiale. În proximitatea terenului se află rețelele de distribuție a apei potabile, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, toate acestea fiind esențiale pentru susținerea noii construcții. Rețeaua de apă și canalizare, gestionată de SC Compania de Apă Olt SA, este deja instalată pe Strada 1 Decembrie 1918, iar investitorul va trebui să obțină avizul de amplasament pentru racordarea noii construcții la aceste rețele, în etapele ulterioare ale procesului. De asemenea, rețeaua de energie electrică este disponibilă în apropiere și poate fi folosită pentru bransarea la rețea a noii clădiri, conform reglementărilor legale în vigoare. Racordul la rețeaua de gaze naturale poate fi realizat prin rețeaua existentă pe Strada 1 Decembrie 1918, iar rețelele de telecomunicații disponibile permit conectarea la servicii de internet și telefonie, asigurând astfel un nivel adecvat de conectivitate pentru viitorii locatari ai zonei. Această infrastructură completă va susține dezvoltarea propusă, în conformitate cu cerințele moderne de utilități publice.

• Disfuncționalități:

Lipsa unor facilități de transport public în apropiere:

Zona nu beneficiază de stații de autobuz sau alte forme de transport public care să asigure o conectivitate ușoară pentru viitorii locatari și utilizatori ai spațiilor pentru profesii liberale. Aceasta ar putea limita atractivitatea zonei și ar putea crea disconfort locatarilor, care ar fi nevoiți să se deplaseze pe distanțe mari pentru a ajunge la mijloacele de transport în comun.

Priorități:

Modernizarea infrastructurii rutiere:

Având în vedere traficul intens de pe Strada 1 Decembrie 1918 și posibilitatea dificultăților în accesul la utilitățile publice, o prioritate ar fi lărgirea sau modernizarea acestei străzi, pentru a permite o mai bună desfășurare a lucrărilor de racordare și pentru a ușura accesul utilajelor necesare. Aceasta ar contribui, de asemenea, la o mai bună integrare a zonei în rețeaua urbană a orașului.

Obținerea autorizațiilor de construcție și racordare la rețele:

O altă prioritate esențială este obținerea autorizațiilor de construcție și avizelor necesare pentru racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Acest proces trebuie să fie derulat într-un mod coordonat, pentru a evita întârzierile și pentru a asigura că lucrările se realizează conform normelor în vigoare.

Crearea unui plan de mobilitate urbană:

Pentru a îmbunătăți accesibilitatea și a sprijini dezvoltarea zonei, o prioritate ar trebui să fie implementarea unui plan de mobilitate urbană care să includă amenajarea de stații de transport public în apropierea zonei studiate. De asemenea, se pot lua în considerare soluții pentru biciclete și zone de parcare pentru a sprijini dezvoltarea unei zone dinamice și accesibile.

Integrarea de spații verzi:

Crearea unor spații verzi și zone de recreere în apropierea noii construcții ar reprezenta o prioritate importantă. Acestea ar contribui la îmbunătățirea calității vieții în zonă și la încurajarea unui stil de viață mai sănătos și mai sustenabil. Zona ar putea beneficia de amenajarea unor parcuri mici sau grădini care să îmbogățească peisajul urban și să ofere un loc de relaxare pentru viitorii locatari și utilizatori.

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.

În conformitate cu Ordinul comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (nr. 16/NN/1999), precum și cu ghidul de aplicare, problemele de mediu sunt tratate prin analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și urbanism. Aceste analize vizează mai multe aspecte esențiale pentru protejarea mediului și integrarea sustenabilă a noilor investiții, iar în cazul de față, evaluarea va include:

Relația între cadrul natural și cadrul construit

Zona în care se află terenul studiat este una predominant urbană, fără conflicte evidente între elementele naturale și cele construite. Municipiul Caracal, fiind o localitate veche, nu a fost afectat de evenimente naturale majore care să perturbe dezvoltarea sa urbanistică. Astfel, cadrul natural și cadrul construit sunt bine integrate, iar propunerea de investiție va contribui la continuarea acestei armonii.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform informațiilor disponibile și a cercetărilor realizate, zona nu este supusă riscurilor naturale (cum ar fi inundațiile, alunecările de teren sau cutremurele), iar riscurile antropice sunt minime, fiind asociate cu dezvoltarea urbanistică obișnuită. În mod particular, terenul studiat nu se află în apropierea unor zone industriale sau infrastructuri care să creeze riscuri de poluare semnificative.

Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri

În urma unei analize detaliate a zonei, nu au fost identificate puncte sau trasee care să prezinte riscuri semnificative pentru zona respectivă, atât în ceea ce privește infrastructura de transport, cât și rețelele edilitare.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Zona studiată se află într-o localizare semnificativă din punct de vedere istoric, în cadrul funcționalei ZC 5 – Zona Centrală Perimetrală, care reprezintă un sector protejat al municipiului Caracal, încărcat cu marturii urbanistice ale dezvoltării clasei burgheziei agricole. Terenul se află în apropierea unor monumente istorice de mare valoare, respectiv casele de pe Strada 1 Decembrie 1918, nr. 10 și nr. 12, cod LMI OT – II – m - B – 08706 și cod LMI OT – II – m - B – 08707, datând din secolul XX. Aceste clădiri sunt situate în sudul parcelei ce a generat PUZ, peste stradă, și fac parte din patrimoniul arhitectural protejat al orașului. Având în vedere că investiția propusă se va încadra în funcțiunea de locuință individuală, incluzând spații pentru profesii liberale, considerăm că aceasta nu va afecta negativ, ci va respecta și va valorifica caracterul urban și istoric al zonei. În acest context, protejarea monumentelor istorice și integrarea acestora în dezvoltarea propusă va fi o prioritate, iar toate intervențiile vor respecta reglementările privind conservarea patrimoniului. Tema urbanistică a investiției va include criteriile specifice de protecție a valorilor de patrimoniu și va respecta normele stabilite de legislația în vigoare, inclusiv PUG și RLU, garantând astfel că dezvoltarea nu va afecta negativ caracteristicile istorice ale zonei. Investiția va contribui pozitiv la complementarea echipamentelor de interes public necesare zonei, fără a compromite integritatea patrimoniului cultural.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul 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 parcelei care va determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ INCLUZÂND SPAȚII PENTRU PROFESII LIBERALE. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat se va realiza o ridicare topografică. Aceasta ajută 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.

Concluzia studiului de fundamentare geotehnică

Amplasamentul studiat, situat în Municipiul Caracal, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 3, Județul Olt, prezintă condiții geotehnice favorabile pentru realizarea construcțiilor. Terenul este relativ plan și face parte din Domeniul Moesic, respectiv Platforma Vlahă, având un ansamblu geologic predominant de vârstă cuaternară. Forajul geotehnic efectuat a evidențiat un strat superior de sol vegetal, urmat de argilă nisipoasă și argilă prăfoasă, cu compresibilitate medie. Aceste condiții permit realizarea unor fundații stabile, cu respectarea unor măsuri tehnice specifice pentru protecția terenului, în special în cazul umezelii excesive sau a schimbărilor de temperatură.

În urma analizării condițiilor geotehnice, au fost formulate câteva recomandări esențiale pentru executarea lucrărilor de construcție. Se impune curățarea terenului de vegetație și alte resturi, protejarea sistemelor de drenaj împotriva înghețului în perioadele reci și asigurarea unei adâncimi minime de fundare de 0,9 m pentru evitarea riscurilor de instabilitate. De asemenea, în cazul întâlnirii unor umpluturi neconsolidate, acestea trebuie îndepărtate și înlocuite cu materiale bine compactate. Este esențial să se evite utilizarea materialelor organice în umpluturi și să se realizeze fundații continue armate pentru construcțiile cu zidărie, asigurând astfel stabilitatea pe termen lung a acestora.

Concluzia studiului de fundamentare rețele edilitare

În urma analizei efectuate, nu au fost identificate disfuncționalități la nivelul rețelelor edilitare din zona vizată de investiția propusă prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ). Rețelele de infrastructură edilitară sunt în proximitatea imediată a amplasamentului, ceea ce face ca racordarea imobilului la aceste rețele să fie posibilă fără dificultăți majore.

Pentru implementarea investiției, se va respecta cadrul legal și reglementările în vigoare, iar documentația necesară pentru avizarea racordurilor va fi depusă în cadrul etapei de autorizație de construire. Se vor respecta, de asemenea, cerințele prevăzute în avizele de

amplasament pentru rețelele edilitare aferente PUZ-ului, asigurându-se astfel o integrare corespunzătoare a investiției în infrastructura existentă.

Concluzia studiului de circulație

Analiza circulației din zona studiată evidențiază atât punctele forte, cât și provocările legate de infrastructura rutieră existentă. Deși străzile de acces, precum strada 1 Decembrie 1918, sunt pavate cu beton asfaltic și oferă un trafic destul de fluid în condiții normale, problema parcării neregulamentare pe carosabile, duce la aglomerări semnificative în orele de vârf. De asemenea, profilul transversal variabil al străzii și reglementările de sens unic contribuie la unele limitări în circulația vehiculelor, în ciuda avantajelor evidente. Astfel, pentru a sprijini dezvoltarea unei noi investiții pe terenul analizat, este necesar să se ia în considerare implementarea unor măsuri de gestionare a parcării și optimizarea fluxurilor de trafic, astfel încât să se asigure o circulație mai fluidă și să se prevină congestiile, în special în zonele cu acces direct la principalele artere.

Concluzia studiului de însorire

Studiul de însorire arată că amplasamentul propus beneficiază de o expunere adecvată la lumina naturală, având în vedere regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, configurația terenului și orientarea fațadelor. Zona este suficient de aerisită pentru a permite pătrunderea luminii solare în mod eficient, iar proiectul propus nu va genera umbra semnificativă asupra imobilelor învecinate. Astfel, investiția propusă se aliniaza corect și eficient cu caracteristicile zonei, fără a afecta negativ mediul urban sau confortul locuințelor existente. Proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a zonei centrale a municipiului Caracal, având un impact pozitiv asupra calității vieții locuitorilor și asupra integrării armonioase a noilor construcții.

Concluzia studiului istoric

Din analiza poziției imobilului studiat, în funcție de monumentele aflate în zona, trama stradala, parcelar, regulile de amplasare în parcelă, valorile arhitecturale - se desprinde concluzia conform căreia construirea investiției propuse prin PUZ poate influența pozitiv țesutul urbanistic în care se afla, nu afectează trama stradala iar monumentele istorice cele mai apropiate sunt la distanțe suficient de mari și opuse ca poziție, încât să fie afectate de intervențiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă. Se va studia morfologia construcției propuse în etapa următoare.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2
Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC 5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA CARE ESTE ZONA ISTORICA PROTEJATA DE REMANENTA MARTURIILOR URBANISTICE ALE DEZVOLTARII CLASEI BURGHEZIEI AGRICOLE SITUATA IN CENTRUL MUN. CARACAL CE SE INVECINEAZA IN PARTEA DE NORD CU ZC4 SI ZC3.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %
CUT maxim = 0.6-1.2
Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

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.

Strada 1 Decembrie 1918 în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m contine 1 banda pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), cate 1.5 m spatiu verde pe ambele sensuri si cate 1.50m pietonal pe ambele sensuri.

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 vor asigura:

- accese carosabile;
- 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 a generat PUZ:

ZC5-2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Funcțiune – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun. Caracal.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Funcțiune – Se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG și RLU al mun.

Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-2 pentru terenul nr cad. 60071) este:

- Steren = 1.197,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus = 40% se menține parametri existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se menține parametri existenți, conform RLU și PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa = +10,00m

Retragerile obligatorii față de limitele proprietății

- **retragerea față de aliniament – minim 3.00m;**
- **banda de construibilitate pentru construcția nou propusă are o adâncime de maxim 20m de la aliniamentul clădirii**
- **retragerea față de limitele laterale** - se realizează în mod obligatoriu acces de 3,50m pentru accesul autovehiculelor speciale și autoturismelor retragere față de una dintre limitele laterale, față de cealaltă laterală conform PUG și RLU Caracal – minim 1.00m fără ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea față de limita posterioară** - între o construcție și limita de proprietate pentru construcții principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, măsurati la roșu perpendicular pe limita de proprietate, între limita de proprietate înscrisă în Cartea Funciara și partea cea mai apropiată a zidului. Distanța minimă se admite în cazul zidurilor în care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se consideră ferestre fără vedere, ferestrele cu parapet minim de 1,80 m și ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea în mod permanent. În cazul zidurilor în care sunt practicate ferestre cu vedere precum și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

Picătura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburi) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapadă. În zonele în care amplasarea clădirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor învelitorii spre trotuar cu condiția montării unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea în canalizare plivială și montării parazapezilor. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/ 2014, cu modificările și completările ulterioare.

Amplasament pe aceeași parcelă:

- Minimum 3.00m între construcții pe aceeași parcelă cu respectarea normelor în vigoare cu privire la însoțire.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru ZC5 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

In toate cazurile 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.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **la limita parcelei.**

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

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

In zona se va propune si **extindere retelei de telecomunicatii** prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la reseaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face 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 12.450,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 1.197,00mp

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de echipamente de interes public.

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

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructie cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul - terenul, în suprafață totală de 1.197,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Donatie nr. 2688, din 12.10.2023 si are categoria de folosinta curti constructii si arabil, terenul este intravilan. Pe teren exista doua constructii supraterane, care dateaza din 2001 cu functiune de constructii anexa cu o suprafata de C1 – 229,00mp, C2 – 37,00mp, regim de inaltime parter - acestea vor fi pastrate asa cum sunt si se prevede o distanta minima de 3.00m intre aceasta si edificabilul propus. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unui alt corp de cladire amplasat pe aceeasi parcela.

Funcțiunea noului corp de cladire propus va fi echipament de interes public – locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, detalierea functiunilor se va face in etapa de autorizatie de constructie, iar functiunile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate in subzona functionala nou propusa si Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentatii. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Se vor propune functiuni compatibile cu zona centrala a mun. Caracal. Profesiile liberale vor ocupa cel putin 50% din constructia propusa

Terenul care a generat PUZ se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: cod LMI OT – II – m - B – 08706 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 10/ inc. sec. XX, cod cod LMI OT – II – m - B – 08707 – Casa str. 1 Decembrie 1918, nr. 12/ inc. sec. XX. Acestea sunt pozitionate in sudul parcelei care a generat PUZ - peste strada. Avand in vedere faptul ca monumentele reprezinta locuinte individuale si faptul ca investitia propusa are ca functiune locuinta individuala incluzand spatii pentru profesii liberale, consideram ca nu va afecta in mod negativ ci pozitiv contextual urban.

Se urmareste stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si 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 PUZ pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza

stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii 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 si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta 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 HGR 804/2007) 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 constructii ce se vor realiza in zona ZC5 – 2 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.** Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: linii de inalta sau medie tensiune, statii peco sau GPL. Parcela pe care se va efectua investitia nu prezinta vreo constructie monument istoric dar este in zona de protectie monument iar prezenta documentatie este insotita de avizul Min Culturii.

Intocmit,



Arh. Ionescu Aurel-Lazar



Arh. Tatiana Andrei (Silvestru)