

DENUMIRE PROIECT :

PLAN URBANISTIC ZONAL-P.U.Z.

**“PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI
DOTARI”**

Mun. Caracal ,T.63,P12/2,JUD OLT

PROIECT SI CONTRACT:

Nr. 321/ 2024

BENEFICIAR:

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

FAZA:

**MEMORIU STUDII DE
FUNDAMENTARE
A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT:

CP BAMPROIECT S.R.L
Mun. Craiova, str.Brazda lui Novac, nr. 83, Bl.
C8b, Sc. 1, Ap. 2, jud. Dolj.
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORARII:

01/2025

COLECTIV DE ELABORARE

COORDONATOR
ȘEF DE PROIECT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat cu drept de
semnătură pentru întocmirea documentațiilor de
urbanism și amenajarea teritoriului - **D, D₃, D_{z0},
E, G5, G9** - expert tehnic în domeniul
urbanismului.

PROIECTANT:

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

ARH. MARIANA M. BUCUR

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

URB. ANDREI BARDINICI

ING. OVIDIU VANGHELIE
inginer proiectant instalatii

ING. MARIANA N. DOROBANTU
Ing. cu drept de semnătură **RUR-F4 și G1**

DESENAT:

URB. SOFIAN AL-BASHTAWI

URB. ANDREI BARDINICI

CUPRINS

INTRODUCERE	4
STUDIU GEOTEHNIC.....	7
STUDIU TOPOGRAFIC	8
ISTORICUL ZONEI.....	9
CIRCULAȚIE – ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	9
ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	13
PROTECȚIA MEDIULUI	14
INDICI URBANISTICI	14
CONCLUZII.....	15

COORDONATOR, ȘEF DE PROIECT

dr. arh. urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI

arhitect si urbanist atestat

pentru întocmirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului

D, D₃, D₂₀, E, G5, G9 - expert tehnic în domeniul urbanismului.

MEMORIU STUDII DE FUNDAMENTARE

INTRODUCERE

Prezenta documentație se elaborează cu respectarea prevederilor **Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal-Indicativ GM-010-2000**, aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000, iar regulamentul local de urbanism aferent, cu respectarea prevederilor **Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/1999.

Studiile de fundamentare ce stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal au fost întocmite în acord cu rigorile instituite de art. 20 Fundamentarea și elaborarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din cadrul Normei metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, parte integrantă a Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: **Elaborare P.U.Z. pentru INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI SALA EVENIMENTE SI DOTARI”**

AMPLASAMENT : Mun. Caracal ,T.63,P12/2, Jud.Olt

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

PROIECT SI CONTRACT : **Nr.321/2024**

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

COORDONATOR: **Dr. Arh. Urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI**
Arhitect si Urbanist atestat **RUR** si **OAR**
Tel: 0741 233 084; 0351 807 432,
E-mail: bamproiect@yahoo.com

DATA ELABORĂRII: 01/2025

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Elaborare P.U.Z. pentru terenul cu suprafața de 14.978,00 mp, proprietate privată a dlui. Tudor Nicolae și a dnei. Tudor Cristina Mihaela, nr. cadastral 56012, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul municipiului Caracal, T63, P12/2, jud. Olt, pentru **INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȘIEI SALĂ EVENIMENTE SI DOTĂRI** terenul este liber de construcții.

Pentru terenul care a generat PUZ: se va reglementa subzona IS 2-6 – Subzona serviciilor comerciale (IS 2 conform PUG-RLU aprobat și cu modificări privind POT, CUT)

Conform planșei anexă la prezentul aviz, teritoriul reglementat, respectiv zona de studiu, este delimitat la **Nord** de terenul agricol privat, liber de construcții – nr. cadastral 56013, la **Sud** de terenul agricol privat, liber de construcții – nr. cadastral 56010, la **Est** de DE 274 – drum de exploatare, la **Vest** de DJ 542. Se propune reglementarea terenului ce a generat P.U.Z. cu nr. cadastral 56012, în suprafața de **14.978,00 mp**.

Zona studiată în P.U.Z. are o suprafață de aproximativ 20.000 mp.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General (PUG si RLU); Mun. Caracal aprobate prin H.C.L. nr. 3/2014.
- Strategia de dezvoltare economico-socială a Județului Olt 2021-2027
- Certificat de urbanism C.U. nr. 129 din 03.06.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt.
- Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024.
- Plan de cadastral și extras al cărții funciare.
- Studiu geotehnic.
- Obiectivele stabilite de inițiatorul documentației pentru **‘INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14978 MP ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȘIEI “SALĂ EVENIMENTE ȘI DOTĂRI”, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT’**.

Precum și următoarele acte normative:

- LEGEA nr. 287/2019 pentru aprobarea Codului Civil actualizat 2022 republicat, actualizat la zi și consolida tprin: Lege 138/2014 – pentru modificarea și completarea Legii nr. 134/2010 privind Codul de procedură civilă, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative conexe și a Legii 60/2012 privind aprobarea OUG nr. 79/2011 pentru reglementarea unor măsuri necesare intrării învigoare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, Monitorul Oficial 255/2012
- LEGEA nr. 350/26.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare

- LEGEA nr. 50/14.03.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- HOTARAREA nr.525/1996 (republicata in 27.11.2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordin nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- Ordin MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice “Metodologie de elaborare și conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate (PUZ)”;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Alte surse de informații utilizate în cadrul lucrării au fost:

- Lista Monumentelor Istorice din Județul Olt (LMI 2015)
- Alte date și informații provenind de pe pagini web specializate, pagina primăriei, paginile agențiilor și direcțiilor administrațiilor publice naționale, județene și locale
- Datele culese de proiectant în teren, în discuțiile cu reprezentanții administrației publice locale și concluziile consultărilor publice organizate pe parcursul elaborării documentației.

1.4. Baza legală

- Legislația aferentă domeniului urbanismului și amenajării teritoriului (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HGR nr. 525/1997, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare etc.)
- Legislația conexă domeniului (protejarea monumentelor istorice, sănătatea populației, protecția mediului, regimul juridic al drumurilor, cadastru și publicitate imobiliară etc.)
- Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024

*

NOTĂ METODOLOGICĂ

Datele utilizate în realizarea studiilor de fundamentare ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal, denumit în cele ce urmează **PUZ**, au fost furnizate, prin grija beneficiarului.

În vederea elaborării prezentei documentații, au fost preluate, utilizate și interpretate cele mai noi date, puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar.

*

STUDIUL GEOTEHNIC

Studiul geotehnic a fost realizat de SC GTF CONSULT S.R.L., cu sediul în mun. Craiova, str. Păltiniș, nr. 31, (proiect nr. 579/2024), prin ing. Ene Andrei.

CAP.1 OBIECTUL STUDIULUI

Prezentul studiu a rezultat din necesitatea cunoașterii terenului de fundare în vederea construirii unei sale de evenimente și dotări.

Studiul geotehnic cuprinde lucrările de explorare geotehnică executate în zona amplasamentului, în scopul de a furniza datele necesare soluționării problemelor de bază și urmează să precizeze :

- stratificarea terenului pe amplasament;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor întâlnite;
- presiunile admisibile la diferite nivele de fundare;
- încadrarea săpăturilor de teren conform normativ TS;
- adâncimea de îngheț;
- încadrarea seismică;
- date hidrogeologice;

În urma analizării referatului întocmit, am identificat următoarele aspecte:

- Terenul studiat este adecvat pentru implementarea investiției propuse
- Amplasamentul este relativ plan
- Cota de fundare este medie (0-6m), iar stratul de pământ este relativ stabil în ceea ce privește riscul alunecărilor de teren
- Solul este compus din umplutură argiloasă până la adâncimea de 0,6 m, respectiv argilă nisipoasă cafenie la adâncimea 0,6 – 6 m.
- În ceea ce privește hidrologia zonei, investigațiile realizate nu au identificat orizontul acvifer, acesta situându-se la o adâncime mai mare de 6 m

Recomandările privind execuția lucrărilor propuse nu afectează soluția de proiectare propusă. Conținutul acestora, precum și al întregului studiu, au fost anexate la prezenta documentație.

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.

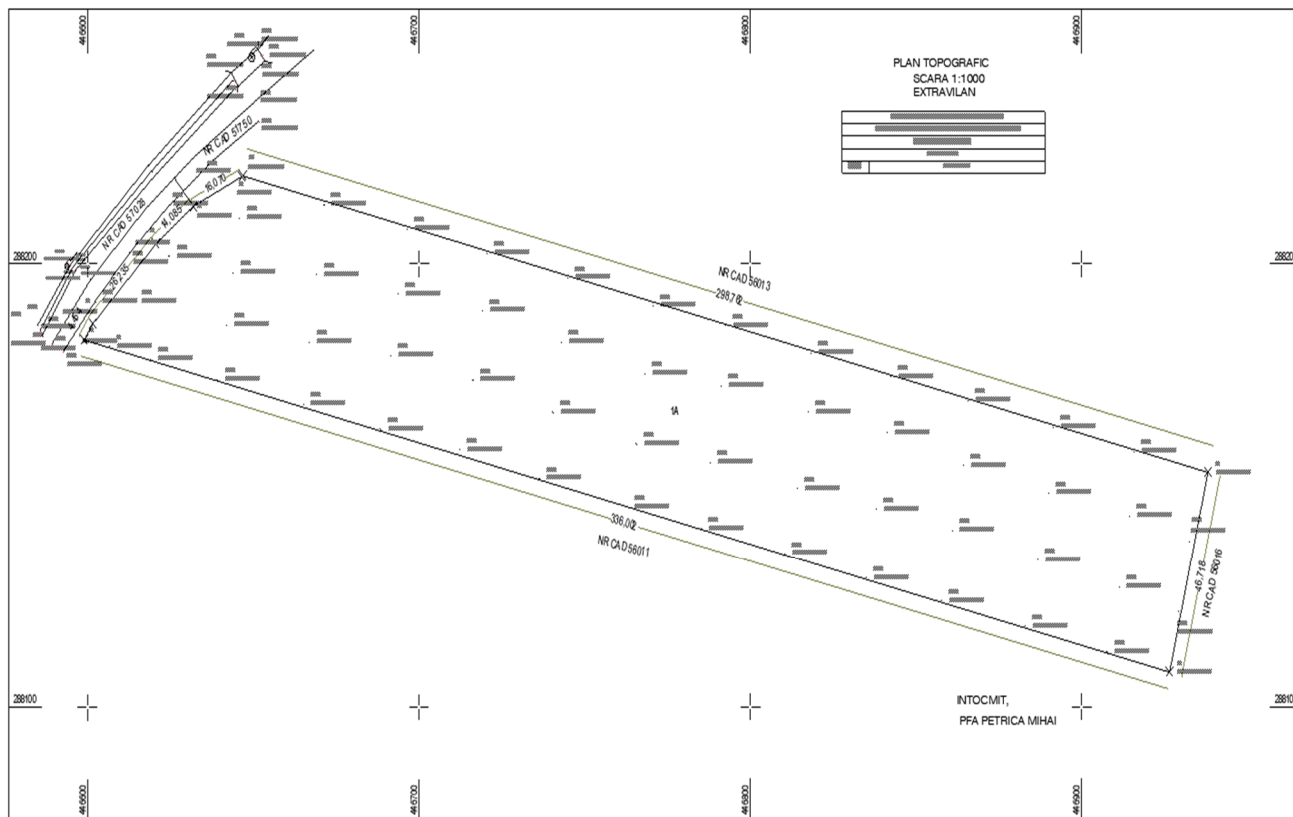
STUDIU TOPOGRAFIC

La solicitarea beneficiarului, pentru terenul ce a generat PUZ s-a întocmit, PLANUL TOPOGRAFIC, scara 1:2000, de catre PFA Petrica Mihai, mun. Caracal.

Documentatia respectă prevederile art. 252, alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/2023, intruneste conditiile receptiei si contine:

- cerere de receptie;
- aviz de începere a lucrării;
- copie certificat de urbanism nr.129 din 03.06.2024 și Avizul de oportunitate nr. 10 din 18.11.2024, eliberat de Primăria Mun. Caracal-Jud. Olt
- calcul de suprafață al suprafeței delimitate;
- inventar de coordonate;
- plan topografic scara 1 : 2000;
- dovada achitării tarifelor legale- OTS/14436/09.08.2024

Plan topografic necesar intocmirii documentației pentru PUZ: - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) SI REGULAMENT DE URBANISM (RLU) AFERENT, PENTRU 'INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 14978 MP ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "SALĂ EVENIMENTE ȘI DOTĂRI" UAT: Caracal, T63, P12/2, imobil cu suprafata de 14 978 mp, imobil cu nr. Cadastral 56012.



*

ISTORICUL:

Municipiul Caracal este situat în sudul țării, la vest de Olt, la intersecția paralelei 44"7' latitudine nordică cu meridianul de 24"21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Prima atestare documentară a Caracalului, într-un hrisov, datează din 17 noiembrie (XI) 1538.

Situat în câmpia Romanațiului, Caracalul este plin de vestigii care dovedesc locuirea acestui ținut încă din preistorie. Stau dovadă descoperirile arheologice din vremurile paleoliticului, neoliticului și din epoca bronzului.

Se află situat între ruinele castrului roman Romula din com. Dobrosloveni (sat Reșca, sat Reșcuța), la nord de Caracal și ale cetății Sucidava (Corabia). În oraș se află ruinele unui turn care a fost atribuit de folclor împăratului roman Caracalla (217), de la numele căruia ar proveni denumirea orașului. O altă opinie ar fi că numele orașului provine din limba cumană sau peceneagă: "kara kale" adică cetatea neagră.

Moșia Caracalului a făcut parte inițial din imensa avere a familiei Craioveștilor. În 1589, când Mihnea Turcitul a hotărât modul de împărțire al averilor acestei familii, Caracalul a intrat pe seama domnească, creându-se cadrul pentru dezvoltarea urbană. Mihai Viteazul și-a făcut aici o curte domnească și o biserică. Tot Mihai Viteazul a ridicat Caracalul la rang de oraș.

Despre Caracal, Bauer scrie că era „oraș și reședință domnească cu trei biserici , o căpitănie și un târg așezat într-o vale“.

Până la instaurarea regimului comunist în România, Caracal a fost reședința județului Romanați. Pe 24 noiembrie 1994, Caracalul a fost declarat municipiu.

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul mun. Caracal Conform P.U.G., amplasamentul se află la cca 300 m fata de intravilanul mun. Caracal, la de Sud de municipiul Caracal cu acces din DJ 542 spre com. Redea,

CIRCULAȚIEI:

a) Circulații si accese

A. Pentru terenul care a generat PUZ:

- Reglementările PUZ vor detalia prevederile PUG in vigoare privind căile de comunicație;
- Artera de circulație principală în zonă este DJ 542, cu două fire de circulație, din care se propune și accesul la terenul studiat (din partea de N-V). Pentru circulația auto și pietonală în incintă sunt realizate platforme de parcare auto și de circulație betonate.

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

Conform Anexei nr. 4 din H.G. nr. 525/1996:

“4.3. - Construcții comerciale

4.3.1. - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

4.3.2. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

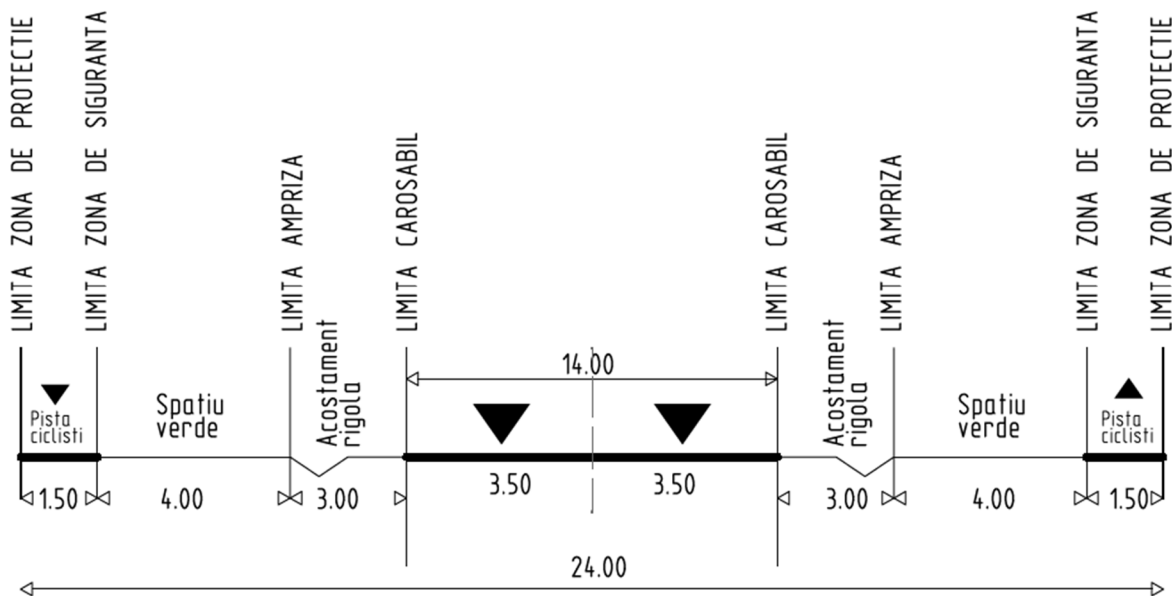
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor. “

B. Pentru zona de studiu:

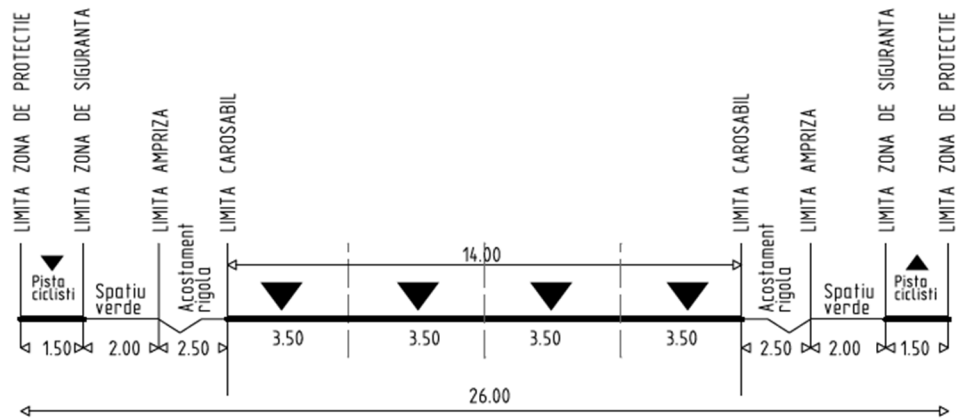
- Reglementările PUZ vor detalia prevederile PUG în vigoare privind căile de comunicație rutieră;

Pentru subzona cailor de comunicație rutieră **T1**: propunerile PUZ vor detalia reglementările specifice T1, aprobate prin PUG-RLU în vigoare.

- T1 în zona drumului DJ542 în extravilan, aflată în proprietatea publică a Județului Olt și administrarea Consiliului Județean Olt, este propus într-o eventuală modernizare, prin PUG-RLU în vigoare, astfel:



- T1 în zona variantei de ocolire a municipiului Caracal, aflată în proprietatea publică a Statului Român și administrarea Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere, este propus într-o eventuală modernizare, prin PUG-RLU în vigoare, astfel:



Date din Certificatul de Urbanism și Conform RLU cap. 2.2.6.1. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților. Pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. Autoritatea publică este în dreptăți ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției. Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria “drum”. În cazul drumurilor publice (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor. Drumurile (străzile) prevăzute prin PUG sunt propuse a fi drumuri publice.

- pentru **EX1 și T1**: conform prevederi PUG-RLU în vigoare.

În toate cazurile:

- Numărul și configurația acceselor, precum și profilul transversal al circulațiilor propuse se vor stabili prin respectarea legislației și reglementărilor în vigoare, pe baza normelor specifice. Potrivit funcțiunii, accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- Accesul la drumuri publice va fi reglementat legal (înscris în C.F.) și urbanistic (respectă regulile urbanistice valabile pentru amplasamentul respectiv, înscris într-o documentație PUG/ PUZ aprobata). Terenurile destinate prin documentații de urbanism aprobate creerii de străzi/drumuri având regim juridic privat al persoanelor fizice / juridice se vor înscrie în cartea funciară cu destinația de drum și cu următoarele servituți: servitute de trecere cu piciorul, servitute de trecere cu mijloace de transport, servitute pentru rețelele edilitate subterane sau supraterane, după caz.

- Documentația de urbanism va detalia, pentru circulațiile publice sau asimilabile circulației publice, suprafețele de teren: pentru categoria de drum – ampriza și zona de siguranță; necesare parcărilor; conformate pentru a permite circulația persoanelor cu dizabilități; cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusiv pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu

dispozițiile legale imperative ale ISU, după caz; pentru amenajări specifice infrastructurii de iluminat; alte amenajări aferente străzilor; privind realizarea obiectivelor de utilitate publică și conform circulației terenurilor între deținători, după caz.

- În cazul servituților în favoarea mai multor parcele sau a drumurilor în coproprietate intervine obligativitatea reglementării ca la orice circulație publică sau asimilabilă circulației publice - de utilitate privată deschis circulației publice - prin documentație de urbanism elaborată cu respectarea prevederilor anexei 4 la RGU aprobat prin HG 525/96 cu modificările și completările ulterioare, a Ord. MI nr. 49/1998 aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, a OG nr. 43/1997 (republicare 1) privind regimul drumurilor, precum și a actelor normative conexe în vigoare și a prevederilor PUG al mun. Caracal aprobat prin HCL nr. 3/2014 și RLU aferent. Pentru drumurile de utilitate privată se vor stabili clar regimul juridic, obligațiile și răspunderile legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților aferente.

b) Staționarea autovehiculelor: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și cu respectarea cerințelor minime privind necesarul de spații de parcare specific funcțiunii, stabilite prin RLU aferent PUG aprobat (cap. II pct.2.7.1.-2.7.1.1.)

A. Pentru terenul care a generat PUZ :

- **Pentru IS 2-6** staționarea autovehiculelor se admite **numai în interiorul parcelei**; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250 metri. Se va asigura necesarul de spații de parcare specific funcțiunii. Conform Anexei nr. 5 din H.G. nr. 525/1996:

“5.3.2. - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

5.3.3. - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.”

B. Pentru zona de studiu - - pentru EX1 și T1: conform prevederi PUG-RLU în vigoare.

c) Utilități: conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor de baza privind modul de ocupare a terenurilor stabilite prin PUG;

A. Pentru terenul care a generat PUZ

- **Pentru IS 2-6:** Amplasamentul se află într-o zonă neechipată cu utilități. Alimentarea cu apă va fi asigurată de beneficiar prin puț forat, iar apele uzate vor fi colectate într-un bazin etanș vidajabil. 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.

- Propunerile PUZ se vor fundamenta prin Studiul privind echiparea tehnico-edilitară;

B. Pentru zona de studiu – pentru EX1 și T1: conform prevederi PUG-RLU în vigoare.

*

ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

În prezent, terenul ce a generat PUZ este liber de construcții și nu este racordat la rețele tehnico-edilitare.

În vederea funcționării proiectului propus, amplasamentul va fi racordat la rețele, după extinderea acestora până în zona amplasamentului studiat, cu asigurarea tuturor condițiilor, până la racordarea la rețele acestea se vor asigura în sistem local, după caz.

Proiectul va fi întocmit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind calitatea în construcții, siguranța în exploatarea acestora, prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului și sănătatea populației precum și legislației specifice referitoare aplicabile funcțiunii propuse.

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

- Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. Nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

- Până la realizarea/extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de igiena și sănătate publică, în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Române.

ALIMENTAREA CU APĂ

Acestea vor putea fi asigurate de beneficiar prin racord la rețeaua publică existentă de alimentare cu apă din DJ 542 (mun. Caracal –com. Redea), gestionată de SC Compania de Apă Olt SA. după obținerea avizului, sau prin intermediul unui puț forat, acesta va putea fi asigurat de beneficiar.

La proiectarea și execuția rețelei de apă se va respecta STAS 8591/1-91, și a condițiilor stabilite prin avizul deținătorului de rețea.

Necesarul de apă se va calcula în conformitate cu prevederile STAS 1478/90, pentru categoria "Clădiri de locuit", pentru care necesarul specific este $q_s=170$ l/s, din care 60 l/s apă caldă la 60 °C pentru fiecare ocupant pe zi.

CANALIZAREA

La ora actuală, în zona amplasamentului nu există rețea de canalizare.

Investiția din Zona studiată prin PUZ va fi cu sistem local de canalizare, prin intermediul unui bazin etanș-vidanjabil, de stocare a apelor uzate menajere.

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 racordare la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sănătății.

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

În acest sens, evacuarea apelor uzate vor respecta prevederile NTPA 002/2002 (consolidat în 2005) – *Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare sau direct în stațiile de epurare*, scop în care, ținându-se cont de funcțiunea obiectivului de investiții și anume agrement cu dotări turistice, iaz piscicol.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică se vor executa racorduri la rețeaua existentă, conform avizului deținătorului rețelei, precum și o stație electrică, având în vedere consumul specific acestui tip de funcțiune.

Se va avea în vedere asigurarea unei soluții pentru situații de avarie, prin amplasarea unui generator electric. Totodată pot fi luate în calcul și soluții alternative, de capacitate redusă, cum ar fi sistemele fotovoltaice.

De asemenea, pentru protecția împotriva tensiunilor accidentale de natură atmosferică, va fi prevăzută o instalație de paratrăsnet, necesară conform calculului de oportunitate efectuat în conformitate cu prevederile Normativului 17/ 2011, va fi asigurată printr-o instalație cu autoamorsare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Rețeaua de distribuție a gazului – în zona amplasamentu studiat ne se află rețeaua de gaze naturale. Agentul termic va fi asigurat cu ajutorul aparatelor de aer condiționat și boiler electric pentru producerea apei calde pentru bucătărie și grupuri sanitare.

TELEFONIE

Rețele de telefonie fixă, internet și cablu – În zona studiată, se poate face racordarea la rețelele de telefonie fixă, cu aviz prealabil, pe baza unor studii și proiecte tehnice întocmite de specialiști, în funcție de obșunile care se vor formula din partea beneficiarului

*

PROTECȚIA MEDIULUI

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

Apele uzate vor fi direcționate către stația de epurare sau bazin etanș vidanjabil, cu respectarea condițiilor stabilite prin avizele deținătorului rețelei și al Direcției de Sănătate Publică Dolj, precum și prin acordul de mediu.

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

Vor fi prevăzute, de asemenea, rigole și separatoare pentru preluarea apelor pluviale.

Amplasamentul este situat în afara zonelor rezidențiale ale mun. Caracal, la o distanță de peste 1000 m de cea mai apropiată locuință și la cca 300 m față de intravilan, vor asigura protecția așezărilor umane. (dacă va fi cazul la faza de autorizații de construire în interiorul incintei va fi delimitată zona de protecție precum și **toate celelalte măsuri** pentru a asigura protecția așezărilor umane).

Pentru investiția propusă vor fi prevăzute spații corespunzătoare pentru depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile desfășurate, cu containere pentru selectare diferențiată, cu respectarea condițiilor impuse prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor.

*

INDICI URBANISTICI

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

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

Se propune introducerea în intravilanul și reglementarea urbanistică în vederea realizării investiției SALA EVENIMENTE SI DOTARI 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 este de 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 - zona de servicii:

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

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

Regimul maxim de înălțime P+2

*

CONCLUZII

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

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.

Prezenta documentație a fost elaborată în vederea fundamentării PUZ Parcela de teren care va fi introdusă în intravilanul și reglementată în vederea realizării unui obiectiv de utilitate publică, respectiv zona de servicii, în vederea realizării de investiții „**SALA EVENIMENTE SI DOTARI**”. In mun. Caracal ,T.63,P12/2, Jud.Olt

Proiectul/proiectele vor fi tratate cu dotări specifice zonei, agrement cu dotări (infrastructură de agrement și turism cu specific pescăresc) turistice, servicii, alimentație publică și comerț, deasemenea proiectul va fi tratat volumetric și compozițional adecvat activităților pe care le va găzdui, cu finisaje de calitate, corespunzătoare unei zonei de agrement. Se recomandă dezvoltarea funcțiunii de bază cu funcțiuni complementare specifice, prin asigurarea unor spații de servicii pentru populație (după caz, transport și parcare pentru vizitatori, comerț cu amănuntul, unități de alimentație publică, unități de cazare etc.).

Investiția este oportună prin completarea necesarului de dotări din zonă și pentru crearea zone moderne și zone de agrement, servicii cu dotări turistice care servește zonele din municipiul Caracal și din zona județul Olt.

ÎNTOCMIT,

C.P. BAMPROIECT S.R.L.

dr. arh.urb. MOHAMMAD AL-BASHTAWI