

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal.

- BENEFICIAR : VIZANTE TOMA
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 273
- DATA ELABORARII : 2023/24

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului Vizante Toma, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI "ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA" pe Str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 20.000,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 500,00 mp situat in partea central perimetral de sud a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Ion Heliade Radulescu si este in proprietatea domnului Vizante Toma conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 51680/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

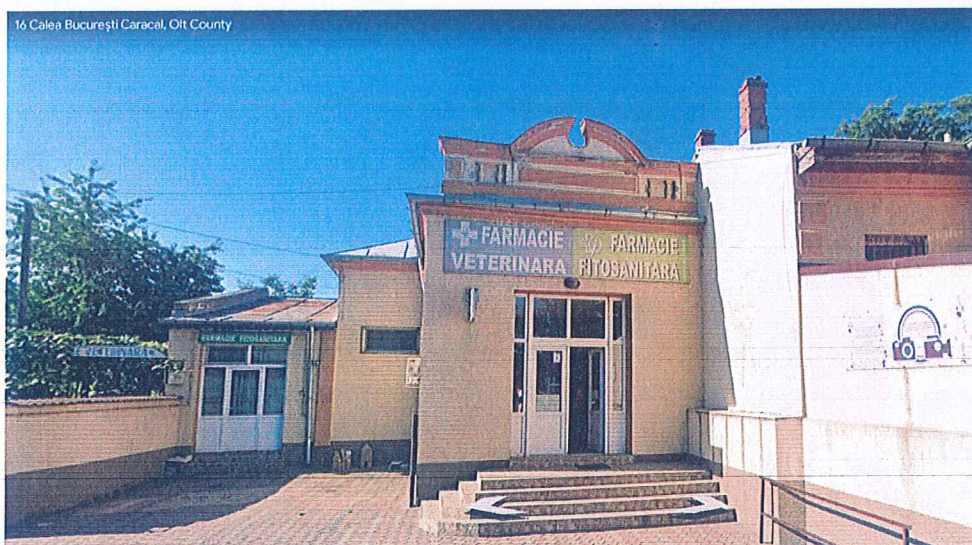
- La NORD – Proprietate privata – fara numar cadastral; intre edificabilul nou propus si locuinta existenta pe teren sunt minim 11.37m.
- La SUD – Drum acces - Str. Ion Heliade Radulescu – (11,35m deschidere); cea mai apropiata locuinta se afla la distanta de 11.66m
- La VEST – CF 55510; locuinta vecina amplasata pe limita de proprietate, a se observa in ridicarea topografica.
- La EST - Proprietate privata – fara numar cadastral, constructie la distanta de 7,52m, constructie fosta locuinta, acum parasita.

Terenul, în suprafață totală de 500,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 2045, din 17.03.2004 si are categoria de folosinta curs constructii, terenul este intravilan. Pe teren exista o constructie cu functie de locuinta cu o suprafata de 86,00mp, cu acte, locuinta edificata in 2013, regim de inaltime parter. Prin prezenta documentatie se doreste constructia altui corp de cladire, amplasat la strada (pe locul unei vechi constructii care a fost desfiintata, fapt pentru care a si rezultat calcanul vecinului din vest).

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, iar funcțiile care pot fi propuse sau comasate sunt detaliate în subzona funcțională nou propusă și Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentei documentații. Se vor propune funcțiuni compatibile cu locuirea.

Terenul studiat se află în zona funcțională ZC 5 – ZONA CENTRALĂ PERIMETRALĂ. Necesare de menționat faptul că parcela se află într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă. După cum se poate observa în planșa U.05 – SITUAȚIE EXISTENTĂ – PLAN DE SITUAȚIE – parcela se află la periferia zonei ZC5 iar peste strada Ion Heliade Radulescu, paralel cu accesul pe parcela beneficiarului se află zonele Li1 și M1 (în partea de Sud), în partea de Est se află zona IS2. Astfel, în urma analizei situației existente se evidențiază caracterul mixt al zonei și anume combinarea locuințelor cu servicii.

Terenul care a generat PUZ se află în ZONA DE PROTECȚIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, deoarece se află pe aceeași insulă urbanistică (țesut urban delimitat de străzile: Ion Heliade Radulescu, General Gheorghe Margheru, Calea București și lanț Jianu) cu o casă declarată monument istoric. Astfel, pe aceeași insulă urbanistică la periferia nordică se află Casa declarată monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, la adresa str. Calea București nr.16, casa edificată în 1894. Între limita de proprietate sudică cea mai apropiată de parcela beneficiarului și limita nordică a acestuia pe cea mai scurtă linie este o distanță de 24,00m iar distanța între extramitatea nordică cea mai apropiată de casa-monument și construcția monument propriu-zisă sunt 46.66,00 m.



Img. Casa Monument, str. Calea București nr. 16



Img. Insula urbanistica, vedere google earth

Avand in vedere ca parcela pe care se va face investitia si casa monument nu au deschidere catre aceeasi strada si nu se afla in proximitate imediata, consideram ca investitia nu influenteaza monumentul istoric.

Tema - program a documentatiei este de a stabili criteriile de constructibilitate pentru terenul care a generat studiul PUZ, prin propunerea de a fi creata o subzona pentru acest teren - denumita ZC5-1 - SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR.

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

Investitia este oportuna deoarece vine in a suplini nevoia de servicii din testul variat din care face parte.

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din ZC5 – ZONA CENTRALA PERIMETRALA in regim economic propus **ZC5-1 - SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR**.
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

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

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

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

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

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

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (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 spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

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

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

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

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

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

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

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Date privind evoluția zonei

Zona centrală a orașului Caracal a cunoscut o evoluție semnificativă de-a lungul decadelor, fiind un punct focal al dezvoltării urbane. În trecut, aceasta reprezenta centrul comercial și administrativ al localității, cu străzi înguste și clădiri tradiționale, multe dintre ele datând din perioadele interbelică și postbelică. În ultimele decenii, zona centrală a fost supusă unui proces continuu de modernizare și reabilitare, ce include asfaltarea drumurilor, extinderea rețelelor de utilități și renovarea unor clădiri istorice. În paralel, s-au dezvoltat spații comerciale și infrastructura publică, iar creșterea numărului de locuințe a transformat orașul într-un punct atractiv pentru rezidenți și investitori. Aceste schimbări reflectă un echilibru între păstrarea caracterului istoric al zonei centrale și nevoia de adaptare la cerințele unui oraș modern în expansiune.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului este amplasată în partea de sud a intravilanului orașului Caracal, evoluția acesteia fiind strâns legată de dezvoltarea orașului în ansamblu. În urmă cu mii de ani, această regiune era deja locuită, iar așezarea se situa pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

Trecerea de la o așezare rurală la un târg s-a realizat treptat, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în sudul țării, pe măsură ce drumurile comerciale care traversau Transilvania și se îndreptau spre Dunăre sau spre Craiova și București capătau o importanță tot mai mare. Caracalul a evoluat astfel dintr-o localitate de tranzit într-un centru comercial, devenind treptat un oraș important în regiune.

În timp, Caracal a devenit orașul-capitală al fostului județ Romanați, iar în 24 noiembrie 1994 a fost declarat municipiu, semn al unei noi etape de dezvoltare axată pe extinderea și diversificarea serviciilor. Acest statut a marcat o schimbare semnificativă în plan urbanistic și economic, orașul beneficiind de investiții în infrastructură și servicii publice.

Un factor important în dezvoltarea orașului este poziția sa strategică, situat la intersecția unor rute comerciale de mare importanță. Caracalul se află în jumătatea sudică a județului Olt, la doar 40 km de Slatina și Corabia și la 37 km de Balș, iar distanța față de Craiova, cel mai mare oraș din regiune, este de doar 54 km. Această apropiere de localitățile importante din zonă a contribuit semnificativ la consolidarea rolului său ca centru economic și administrativ regional.

Potential de dezvoltare

Având în vedere globalizarea și dezvoltarea continuă a organismului orașului, investiția beneficiarului va veni cu o ofertă de servicii care vor contribui la dezvoltarea economică a orașului, suplینirea cu servicii, crearea de locuri de muncă.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Ion Heliade Radulescu nr. 9, nr. cad. 51680, cu o suprafață de 500,00 mp.

Zona studiată este în relație directă cu zona centrală fiind poziționată în periferia de sud a acesteia.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al servituților 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 fluviale, 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 pârâuri 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 anticiclonul 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 lichefiere în urma unor procese hidrologice intense.

Datorită apropierei 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.

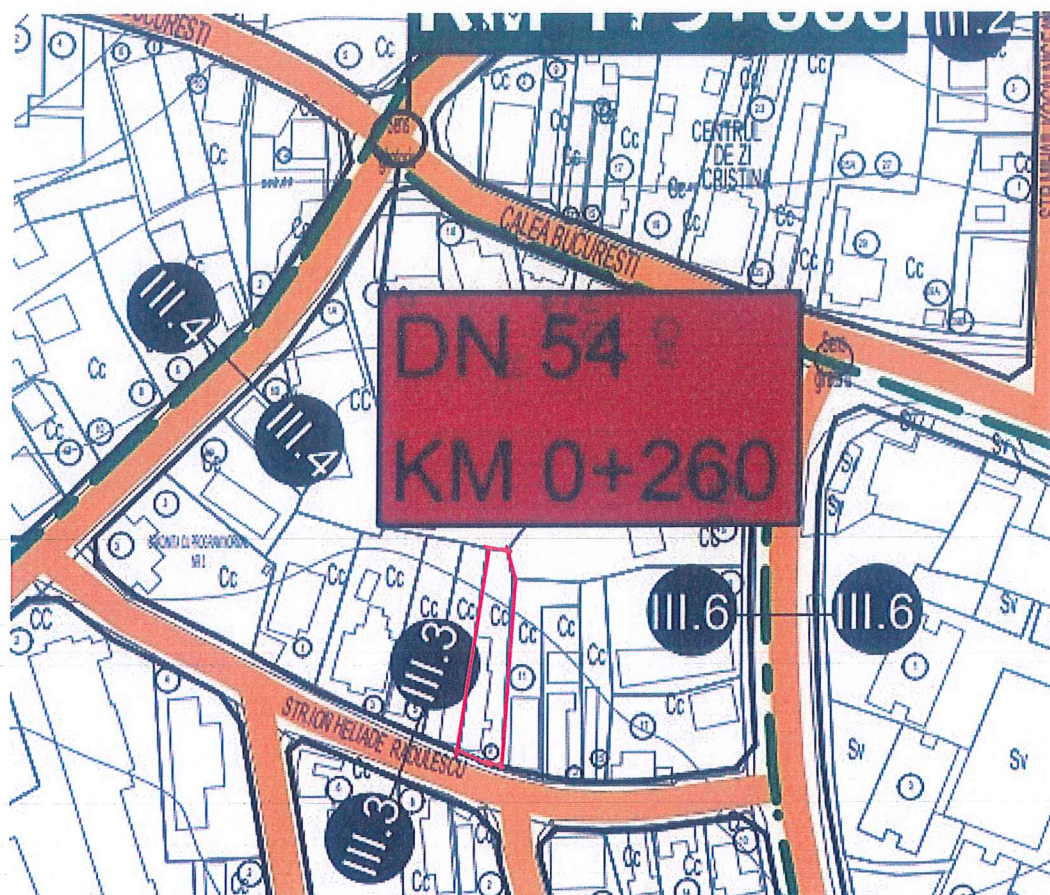
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 - 20 m) preponderent detrusive în zonele 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. CIRCULAȚIA

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

- Strada Ion Heliade Radulescu, (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.
- Strada General Gheorghe Magheru, (cat III.6) la Est fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 16.00m.
- Strada Calea Bucuresti, (cat III.7) la Nord fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 28.00m.
- Strada Iancu Jianu (cat III.4) la Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m.



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

- **Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere, feroviare, navale și aeriene în zona Caracal**

Circulația rutieră și feroviară în zona Caracal se desfășoară într-un cadru destul de eficient, însă există câteva aspecte ce pot fi îmbunătățite pentru a crește fluiditatea traficului. Strada I.H. Radulescu, care este o arteră importantă și cu sens unic, este bine structurată pentru a asigura un flux constant de trafic. Totuși, problema parcării ilegale pe marginea drumului provoacă blocaje temporare, care pot afecta ritmul circulației. În rest, rețeaua de drumuri din oraș, împreună cu legăturile feroviare, susțin eficient transportul în Caracal, iar stațiile feroviare sunt accesibile și contribuie la conectarea orașului cu alte localități importante din județ. De asemenea, conexiunile între transportul rutier și feroviar sunt destul de bine puse la punct, ceea ce facilitează mobilitatea între diferitele zone ale orașului.

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

În ceea ce privește capacitatea de transport, zona Caracal beneficiază de o infrastructură rutieră solidă, dar care ar putea fi și mai eficientă dacă s-ar elimina parcările ilegale pe marginea străzilor principale, în special pe strada I.H. Radulescu. Acest lucru ar contribui semnificativ la creșterea fluidității circulației, având în vedere că traficul este deja bine reglementat, iar sensul unic al acestei străzi permite o circulație rapidă. În plus, orașul are un sistem de transport public care, deși funcțional, ar putea beneficia de linii suplimentare și de modernizarea traseelor

existente pentru a satisface mai bine cerințele de mobilitate ale locuitorilor. Un alt aspect important ar fi îmbunătățirea intersecțiilor și modernizarea drumurilor secundare, care să sprijine și mai mult circulația și să reducă orice posibile întârzieri. Crearea unor noi trasee pentru transportul în comun și îmbunătățirea accesibilității stațiilor de autobuz și tren ar reprezenta o oportunitate excelentă pentru creșterea eficienței și confortului deplasărilor în Caracal.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

• Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată din intravilanul orașului Caracal este predominant rezidențială, cu construcții destinate locuirii individuale și servicii. Pe parcela în cauză există o locuință cu regim de înălțime parter, având o suprafață de 86 m². Pe parcelele vecine se regăsesc construcții cu regim variabil de înălțime, ce includ locuințe și funcțiuni comerciale sau de servicii. Aceasta caracteristică mixtă permite o integrare eficientă a spațiilor rezidențiale și comerciale, susținând o viață urbană dinamică, dar totodată favorizează o interacțiune constantă între locuitori și comercianți. Zona beneficiază de o diversitate funcțională, ceea ce contribuie la atractivitatea acesteia pentru locuit și pentru activități economice de mică și medie amploare.

• Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile din zona studiată sunt bine corelate între ele, având un echilibru între locuințele individuale și spațiile destinate serviciilor și comerțului. Aceste relații favorizează accesul ușor la servicii de proximitate, îmbunătățind calitatea vieții pentru locuitori. Construcțiile mixte permit locuitorilor să aibă la îndemână diverse facilități comerciale, fără a fi nevoie de deplasări lungi sau costisitoare. De asemenea, apropierea față de arterele principale, cum ar fi Calea București, contribuie la integrarea zonei într-un cadru urban mai larg, asigurând conexiuni rapide cu alte părți ale orașului.

• Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată este relativ bine ocupată cu fond construit, având un mix de construcții rezidențiale și comerciale de mică și medie amploare. Parcelelor le sunt atribuite funcțiuni diverse, ceea ce duce la un grad mediu de ocupare a terenului, lăsând loc pentru posibile dezvoltări ulterioare. Deși există construcții pe majoritatea parcelelor, există și spații neutilizate sau subutilizate, care ar putea susține extinderea zonei și diversificarea funcțiunilor, în special în contextul creșterii cerințelor pentru locuințe și servicii.

• Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zona studiată prezintă un amestec de construcții tradiționale și moderne, cu o mare parte dintre clădiri finisate la exterior cu materiale clasice, cum ar fi tencuiele pe bază de var și nisip. Aceste clădiri au învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată, iar tâmplăria este realizată din PVC cu geam termopan sau din lemn. Aceste caracteristici reflectă un standard calitativ moderat, care, deși funcțional, poate beneficia de îmbunătățiri în ceea ce privește eficiența energetică și estetică. În plus, necesitatea renovării sau modernizării unor clădiri ar putea spori atractivitatea zonei și confortul locatarilor.

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

Zona studiată beneficiază de o asigurare decentă cu servicii, având în apropiere acces la magazine, școli, unități de sănătate și alte facilități necesare unui trai urban. Datorită funcțiunii mixte, locuitorii pot accesa ușor servicii de bază, fără a fi nevoiți să călătorească distanțe mari. De asemenea, interacțiunea cu zonele vecine, care pot include alte spații rezidențiale sau comerciale, contribuie la completarea și diversificarea ofertei de servicii disponibile. Această integrare funcțională între zone asigură o acoperire bună a necesităților locuitorilor.

• Asigurarea cu spații verzi

În prezent, zona studiată nu beneficiază de plantații de protecție sau spații verzi semnificative. Lipsa unor zone verzi amenajate este o provocare pentru calitatea vieții din această parte a orașului, mai ales în contextul unei urbanizări rapide. Crearea și dezvoltarea de noi spații verzi ar contribui semnificativ la îmbunătățirea esteticii și calității aerului, precum și la furnizarea unor locuri de recreere pentru locuitori. Acestea ar putea fi integrate în cadrul unor noi dezvoltări urbane sau în zonele neutilizate ale terenului, în scopul de a încuraja o viață urbană mai echilibrată.

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

Zona studiată se află într-o regiune cu risc moderat de inundații, datorită proximității față de râul Olt, dar nu există evidențe clare de pericole imediate. De asemenea, terenul este stabil, iar riscurile geotehnice sunt scăzute, având în vedere structura geologică a zonei. Totuși, având în vedere că zona se află într-o regiune de protecție pentru monumente istorice, orice dezvoltare viitoare ar trebui să fie atent planificată pentru a preveni eventuale daune la patrimoniul istoric sau riscuri legate de conservarea acestuia.

- **Principalele disfuncționalități**

Una dintre principalele disfuncționalități ale zonei este legată de infrastructura rutieră, unde parcare ilegală pe marginea străzii I.H. Radulescu poate cauza blocaje și scăderea fluidității circulației. De asemenea, unele dintre clădirile existente ar putea beneficia de renovări și modernizări pentru a îmbunătăți atât confortul locuitorilor, cât și eficiența energetică. În plus, lipsa unor spații verzi adecvate este o altă problemă importantă, iar integrarea unor zone verzi ar contribui la o calitate a vieții mai bună. Aceste disfuncționalități sunt oportunități de dezvoltare pentru viitor, în scopul creșterii calității vieții urbane în zona Caracal.

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 stada Ion Heliade Radulescu.

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 adecvată pentru dezvoltarea propusă, fiind bine conectată la rețelele de utilități publice. În apropiere de terenul studiat se află rețele de distribuție a apei potabile, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Rețeaua de apă și canalizare, gestionată de SC Compania de Apă Olt SA, este deja instalată pe strada I.H. Radulescu, iar investitorul va trebui să obțină avizul de amplasament pentru racordarea la aceste rețele în etapele ulterioare. În ceea ce privește energia electrică, rețeaua de distribuție este situată în proximitate și poate fi utilizată pentru bransarea noii construcții, în conformitate cu reglementările legale în vigoare. Racordul la rețeaua de gaze naturale este posibil și va fi realizat prin intermediul rețelei de distribuție deja existente pe strada I.H. Radulescu. De asemenea, rețelele de telecomunicații sunt disponibile pentru racordarea la servicii de internet și telefonie, ceea ce asigură un nivel ridicat de conectivitate pentru viitorii utilizatori ai zonei.

- **Disfuncționalități și priorități**

Deși în urma vizitei la fața locului și a analizei avizelor aferente PUZ nu au fost identificate disfuncționalități majore în ceea ce privește infrastructura edilitară, există câteva aspecte care necesită atenție. În primul rând, se recomandă un control riguros asupra respectării condițiilor de protecție a rețelelor existente, în special în cadrul proiectului „Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată din județul Olt” (POIM), care include lucrări de extindere și reabilitare a rețelelor de apă și canalizare. Este esențial ca orice lucrare ulterioară să nu interfereze cu aceste proiecte deja în implementare. În plus, va fi necesar ca investițiile propuse să țină cont de legislația în vigoare și de cerințele stabilite de autoritățile competente, pentru a preveni orice riscuri legate de protecția rețelelor și a instalațiilor de utilități publice.

Principalele priorități pentru perioada următoare sunt obținerea avizelor de amplasament pentru racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale și respectarea normativelor de protecție față de instalațiile existente. De asemenea, un alt obiectiv important va fi coordonarea lucrărilor cu proiectele regionale de reabilitare a infrastructurii edilitare, pentru a asigura un flux coerent al investițiilor și a preveni conflictele sau întreruperile în furnizarea serviciilor publice.

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

Imobilul se află în zona de protecție a monumentelor istorice, însă este important de menționat că parcela nu se află în imediata vecinătate a unei construcții declarate monument istoric. Cea mai apropiată clădire de acest tip este Casa declarată monument istoric Cod LMI OT-II-m-B-08724, situată pe Str. Calea București nr. 16. Aceasta se află pe partea opusă a parcelei studiate, iar distanța dintre limita sudică a proprietății și limita nordică a monumentului este de aproximativ 24,00 m, iar față de construcția propriu-zisă, distanța este de aproximativ 46,66 m.

Având în vedere că proiectul propune alipirea la calcan a construcției și o înălțime maximă de P+1, se poate considera că investiția va avea un impact favorabil asupra zonei construite, respectând reglementările de protecție a patrimoniului. Dimensiunile și amplasamentul propus pentru noua construcție vor contribui la integrarea armonioasă a acesteia în contextul urban existent, fără a afecta negativ valorile de patrimoniu ale zonei.

Prin Planul Urbanistic General (PUG), s-a impus protejarea valorilor urbanistice, arhitecturale și memoriale ale zonei istorice centrale, inclusiv prin protecția zonală și prin instituirea unei Zone Construite Protejate (ZCP). Zonele de protecție pentru monumentele istorice sunt delimitate astfel încât să asigure conservarea acestora, iar în acest caz, propunerea de investiție respectă aceste reglementări, având în vedere distanțele suficiente față de monumentul istoric aflat pe partea opusă a parcelei.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona este una urbanizată, fără a prezenta în mod direct un potențial balnear semnificativ. Totuși, datorită poziționării sale și a tradiției istorice a municipiului Caracal, care include parcuri și monumente istorice, aceasta are un potențial turistic moderat. Propunerea de dezvoltare urbanistică a terenului va contribui la valorizarea estetică și funcțională a zonei, iar integrarea unui obiect arhitectural adecvat va sprijini atragerea vizitatorilor, fără a afecta negativ patrimoniul istoric sau peisajul urban existent.

Concluzii

În ansamblu, zona nu prezintă riscuri majore din punct de vedere al mediului sau al factorilor antropici. Investiția propusă se va integra armonios în contextul urbanistic existent, având un impact minim asupra mediului și contribuind la revitalizarea unei zone protejate din punct de vedere istoric. Propunerile urbanistice vor respecta toate reglementările și legislația în vigoare, asigurându-se că dezvoltarea zonei se face într-un mod sustenabil și responsabil față de patrimoniul local.

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 – „ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC, SERVICII COMERCIALE SI LOCUINTA”. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat s-a realizat 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

Amplazamentul studiat, situat în Municipiul Caracal, Str. I 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) pe Str. Ion Heliade Rădulescu nr. 9, Municipiul Caracal. 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 autorizare 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 Ion Heliade Rădulescu, Strada General Gheorghe Magheru, Strada Calea București și Strada Iancu Jianu, sunt pavate cu beton asfaltic și oferă un trafic destul de fluid în condiții normale, problema parcării neregulamentare pe carosabil, în special pe Strada Ion Heliade Rădulescu, 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 tesutul 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

intervenițiile propuse. În această etapă, ne poziționăm favorabil față de investiția propusă. Se va studia morfologia construcției propuse în etapa următoare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea centrală de sud.

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:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2

Terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Indicii privind utilizarea terenului în subzona ZC5, sunt:

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 0.6-1.2

Rh max = P+2

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.3. 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.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Ion Heliade Radulescu în zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m conține 1 bandă pe sens – 3,00 m carosabil x 2 = 6m (1 bandă de circulație pe sens), câte 1.5 m spațiu verde pe ambele sensuri și câte 1.50m pietonal pe ambele sensuri.

Investiția propusă nu se afla în apropierea unei circulații rutiere care să prezinte aspecte critice. Nu există în imediata vecinătate a terenului intersecții cu probleme sau incomodări între tipurile de circulație.

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- acces carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri.

Se poate aprecia că accesul la investiție 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.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune urmatoarea zona functionala:
Pentru terenul care a generat PUZ:

ZC5 -1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Funcțiune – locuinta individuala si servicii

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

ZC5 – ZONA CENTRAL PERIMETRALA

Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE - pentru zona studiata, parcelele care apartin acestei zone, conform PUG al mun. Caracal. Se vor mentine indicatorii conform RLU aferent PUG al mun. Caracal.

Funcțiune – Se mentin utilizările functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona ZC5-1 - (pentru terenul nr cad. 51680) este:

- Steren = 500,00 mp
- Sconstruita MAXIM propusa= 225,00 mp
- Sdesfasurata propusa= 600,00 mp
- S minima spatii verzi = 25%
- POT max propus = 45%
- CUT max propus = 1.2
- Regim maxim de înălțime: se mentine parametri existenti, conform RLU si PUG al Mun. Caracal, Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa=+10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U06 – CONCEPT PROPUS - PLAN DE SITUATIE pentru zona ZC5 - 1 - sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 2.00m - maxim 5.00m

- banda de constructibilitate pentru constructia nou propusa are o adancime de maxim 25m de la aliniamentul cladirii propuse.

-retragerea fata de limitele laterale - se realizeaza alipirea la calcan, cu rosturile de rezistenta aferente (10cm) fata de limita de vest, fata de limita de est se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,50m, in cazul incintelor la care datorita functiunii sau conformarii este necesar accesul autovehiculelor speciale si autoturismelor, distanta fata de una dintre laturi se va mari la 3,80m, nu este obligatorie alipirea la calcan.

-retragerea fata de limita posterioara - pentru noile constructii de pe teren, care se vor autoriza in baza prezentului PUZ - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 5,00 m, pentru anexe este de 1,0 m, masurati la rosu perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanta minima se admite in cazul zidurilor in care nu sunt practicate ferestre cu vedere. Se considera ferestre fara vedere,

ferestrele cu parapet minim de 1,80 m si ferestre fixe executate din materiale care nu permit vederea in mod permanent. In cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor distanta minima fata de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

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

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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

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

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z., rețea aflată la limita de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate este propusă prin P.U.Z. în partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.. Se propune asigurarea racordării noilor construcții la rețeaua publică.

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, respectiv pe partea de SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

În zona se va propune și **extindere rețelei de telecomunicații** prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

Alimentarea cu gaze va fi asigurată prin racord la rețeaua publică a orașului existentă în vecinătatea amplasamentului, SUD a amplasamentului, la strada Ion Heliade Radulescu.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deșeurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Caracal, fiind teren în proprietate privată.

Suprafața totală a zonei analizate este de 20.000,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 500,00mp

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Popunerea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de servicii din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor beneficiarilor fără a deranja și chiar de a echilibra și de a omogeniza nucleul mixt pentru locuitorii mun. Caracal în zona centrală..

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare spațiu verde, amenajare acces, locuri de parcare și realizare construcție ce va reprezenta locuința individuală cât și bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul - **terenul, în suprafață totală de 500,00 mp are categoria de folosință curs construcții, terenul este intravilan. Pe teren există o construcție cu funcție de locuință cu o suprafață de 86,00mp, cu acte, locuință edificată în 2013, regim de înălțime parter. Prin prezenta documentație se dorește construcția altui corp de clădire, amplasat la strada aliniat cu vecinul din vest (pe locul unei vechi construcții care a fost desființată, fapt pentru care a și rezultat calcanul vecinului din vest).**

Funcțiunea noului corp de clădire propus va fi una mixtă, la alegerea beneficiarului se va propune un spațiu destinat serviciilor cu posibilitate de a găzdui și locuința la etaj, detalierea funcțiilor se va face în etapa de autorizare de construire, iar funcțiunile 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 locuirea.

Se urmareste stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecintelor economice si 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 propus 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.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii in zona.

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.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)