



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE

- BENEFICIAR : **CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **159**
- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **STUDIU DE OPORTUNITATE** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor Constantinescu Petrisor, Constantinescu Lidia, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE**, pe strada Craiovei nr.207, mun. Caracal, jud Olt si analizeaza o zona in suprafata totala de 28153.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață totala de **6300.00 mp**, situata în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Craiovei in partea de nord, iar in partea de est si de sud terenul se invecineaza cu un drum de exploatare.

In prezent terenul este liber de constructii si se doreste impartirea terenului in doua zonei pentru parcelarea lui in 8 loturi dupa cum urmeaza:

- a) **Subzona IS2-X – zona servicii in suprafata totala de 1015 mp formata din:**
- Lot 1 = 1015 mp
- b) **Subzona Li4-X – zona locuinte individuale in suprafata totala de 5131 mp formata din:**
- Lot 2 = 543 mp
 - Lot 3 = 582 mp
 - Lot 4 = 600 mp
 - Lot 5 = 612 mp
 - Lot 6 = 746 mp
 - Lot 7 = 768 mp
 - Lot 8 = 1280 mp



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941),
MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

Terenul studiat este strabatut de o retea electrica LEA 110Kv pentru care a fost stabilit un culoar de protectie de 37 m.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – str. Craiovei;
- sud – De
- est – De (T1-1 propus)
- vest – nr. cad. 58942

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li4 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE in Li4-x - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE pentru realizare locuinte individuale si IS2-X - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE pentru realizare investitii servicii.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si servicii din zona.

Documentația este finanțată de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;
- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li4 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE in regimul economic Li4-x - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE pentru loturile nr.2 – nr. 8 in vederea realizarii locuinte individuale si in regimul economic IS2-X - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE pentru lotul nr. 1 in vederea realizarii investitiei –servicii.**
- 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;



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

- 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.

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 completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

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

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului 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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

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 înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de vest a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

Cu mii de ani în urmă se poate spune că a fost o așezare (sat), situată mai târziu pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

Trecerea de la nivelul de așezare rurală la cea de târg, se va face mai târziu, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în această parte a țării, și creșterii importanței drumurilor comerciale ce veneau din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre și al Craiovei și Bucureștilor, ce se întretaiau la Caracal.

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

Pe 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, recunoaștere a noii etape de dezvoltare axată pe dezvoltarea serviciilor.

Important pentru dezvoltarea orașului este apropierea de localitățile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai important oraș din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

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 Craiovei nr. 207.

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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941),
MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

a) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este 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.

b) zonele cu risc seismic.

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Caracal nu se regăsește.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

2.4. CIRCULATIA

Zona din care face parte terenul studiat are acces la strazi de categoria a II-a, și categoria a V a, acestea fiind:

- Strada Craiovei, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 17.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 22,00m);
- De în partea de vest, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 5.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 12,00m);
- De în partea de sud, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 4.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 10,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren reglementat nu există construcții.

Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

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

Parcela studiată are suprafața plană.

Terenul studiat este străbatut de o rețea electrică LEA 110Kv pentru care a fost stabilit un culoar de protecție de 37 m.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, pe strada Craiovei.

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

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

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



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul reglementat prin PUZ este proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbatere publică.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția –locuințe individuale și servicii. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

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

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

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de vest.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

Li 4 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li-4, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0.9 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

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.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Strada Craiovei in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 17.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 22.00m care contine 4 benzi – 14,00 m carosabil (2 benzi de circulație pe sens), 2.50 zona rezervata pentru retele edilitare, si 1.5 pietonal pe un sens.

Strada T1-1 in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 5.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 12.00m care contine 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m spatiu verde si 1.5 m pietonal pe un sens.

Strada T1-2 in zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 4.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 10.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens)si 1.5 m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor rezultate in urma lotizarii.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada strada T1-1.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este constructibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Li4-X – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

Funcțiune – locuinte individuale izolate

Bilant teritorial propus pentru zona Li4-X este:

- Steren = 5131.00 mp
- POT max propus: 45.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z" LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

IS2-X - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Funcțiune – servicii

Bilant teritorial propus pentru zona IS2-X este:

- Steren = 1015.00 mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT max propus : 2.00
- Regim maxim de înălțime: P+3E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 20%

Suprafata cedata pentru marire profil stradal:

- Steren = 154.00 mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li4-X sunt:

- retragerea fata de aliniament - minim 15.00m
- retragerea fata de aliniament fata de T1-2 – minim 5.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m pentru locuinte si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.
- retragerea fata de limita laterala din directia sud va fi de minim 1.00m si fata de limita laterala din directia nord va fi de minim 2.00 m.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – CONCEPT PROPUS pentru zona IS2-X sunt:

- retragerea fata de aliniamentul strazii Craiovei – minim 12.50m
- retragerea fata de aliniamentul strazii T1-1 – minim 15.00m
- retragerea fata de o limita latera sud - minim 2.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00m

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenul studiat beneficiaza de toate utilitatile **pe strada Craiovei.**

Alimentarea cu apă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existentă.

Canalizare menajeră



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941), MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

Apele uzate menajere vor fi colectate de o rețea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate să deverseze gravitațional funcție de Configurația terenului spre colectorul existent în zona.

Canalizare pluvială

Apele pluviale aferente incintei și zonei pot fi preluate prin pantă spre rețeaua publică existentă

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la rețeaua existentă în zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică – se va realiza de la rețeaua existentă în zona.

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.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Subliniem importanța spațiului verde amenajat în cadrul parcelei, de minim 30% din suprafața totală a acesteia, și plantarea vegetației înalte pe limitele parcelei în vederea creării unor bariere de vegetație care să diminueze poluarea și alte aspecte negative de natură funcțională și estetică.

Se va amplasa o platformă gospodărească, pentru containerele de gunoi, EUROPUBELE.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Suprafața totală a terenului reglementat prin PUZ este de 6300.00 mp

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

Popunerea funcțională a acestui studiu de oportunitate este necesară pentru completarea necesarului de locuințe și servicii din zona.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației, și totodată de a crea un nou nucleu rezidențial pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora și modernizarea circulației.

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar și aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spațiu verde, locuri de parcare și realizare construcții ce vor reprezenta locuințele individuale izolate și spațiul de servicii.



Proiectant: S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z” LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII COMERCIALE ,STR. CRAIOVEI NR.207 (CF 58941),
MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

Beneficiar: CONSTANTINESCU PETRISOR, CONSTANTINESCU LIDIA

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune Studiul de Oportunitate este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li4 LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE in regimul economic Li4-x - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE pentru loturile nr.2 – nr. 8 in vederea realizarii locuinte individuale si in regimul economic IS2-X - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE pentru lotul nr. 1 in vederea realizarii investitiei –servicii si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea funcțiunilor, 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si servicii din 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.

