

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

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 PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA" strada Rasaritului, nr. 4, **Mun. Caracal**.

- BENEFICIAR : NANU ROMI
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 243
- DATA ELABORARII : 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie a fost realizata la solicitarea beneficiarului NANU ROMI, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "CONSTRUIRE LOCUINTA", strada Rasaritului, nr. 4, **Mun. Caracal** si analizeaza o zona in suprafata totala de 2.428,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 277,00 mp situat in partea estica a municipiului Caracal, cu deschidere spre strada Rasaritului, nr. 4, si este in proprietatea domnului NANU ROMI si a sotiei sale NANU TEODORA, conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59441/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Drum acces, str. Rasaritului
- La SUD – Proprietate privata – IE 55384
- La VEST – Proprietate privata – IE 59600
- La EST - Proprietate privata – BARBU COSTACHE

Terenul, în suprafață totală de 277,00 mp este proprietatea beneficiarilor conform Contractului de Vanzare- Cumparare nr. 344, din 14.02.2024 si are categoria de folosinta arabil, terenul este intravilan. Terenul este liber de sarcini si constructii le momentul elaborarii acestei documentatii. Prin prezenta documentatie se doreste constructia unei locuinte individuale.

Terenul studiat se afla in zona functionala Li 1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE IN ZONA PROTEJATA (SIR 4,7,8,9). Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice. Necesari de mentionat faptul ca parcela se afla intr-o pozitie care este potrivita pentru investitia si tema propusa.

Astfel in utilizari admise cu conditionari se regaseste – locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire continuu sau discontinuu, cu POT de 35% si CUT de 1,05. Pe

terenul studiat nu exista vreun monument istoric si nu este inscrisa in Lista Monumentelor Istorice conform Listei Monumentelor Istorice actualizata prin Ordinul nr. 2361/2010 al Ministerului Culturii si Cultelor pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor publicat in Monitorul Oficial al Romaniei in 01.10.2010.

Tema - program a documentatiei este de a crea o subzona a zonei Li 1b, denumita in continuare Li 1b-2 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE IN ZONA PROTEJATA (SIR 4,7,8,9) in vederea realizarii investitiei locuinta individuala, aceasta subzona va avea modificari privind POT, CUT (in limita de 20%), modificari privind retragerile fata de limitele terenului, in vederea realizarii investitiei "Construire locuinta".

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 completa tesutul rezidential existent si raspunde la o nevoie a beneficiarului.

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 construibilitate a funcțiunii existente din Li 1b - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE IN ZONA PROTEJATA (SIR 4,7,8,9) in regim economic propus Li 1b-2 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE IN ZONA PROTEJATA (SIR 4,7,8,9 **cu modificari privind retrageri fata de limitele terenului, POT, CUT**)
- 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 modificarile 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 modificarile 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 modificarile 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 modificarile ulterioare

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

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

Legea nr.24/2007 a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificarile si completariile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificarile ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, cu modificarile ulterioare

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

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea 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 modificarile ulterioare

Legea 307/2006 privind aparareaimpotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela ce face obiectul studiului de față este amplasata în partea estica a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

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

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Rasaritului nr 4., nr. cad. 59441, cu o suprafață de 277,00 mp.

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

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanișilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) Relief

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

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

b) Rețeaua hidrografică

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

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

Datorită caracteristicilor geotehnice favorabile, orașul Caracal beneficiază de o bază solidă pentru dezvoltarea construcțiilor rezidențiale și comerciale, dar și pentru realizarea unor infrastructuri rutiere și de utilități moderne. Totodată, condițiile geotehnice favorabile permit desfășurarea unor activități agricole, datorită prezenței solurilor fertile și a accesului la rețeaua hidrografică.

f) riscuri naturale

- **zonele cu risc seismic.**

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

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

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

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

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

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

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

2.4. CIRCULATIA

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism este deservită din punct de vedere al accesibilității de **Strada Răsăritului**, arteră urbană cu caracter local, aflată în partea estică a municipiului Caracal. Strada asigură accesul auto și pietonal la parcela ce a generat PUZ-ul, fiind corelată cu rețeaua de drumuri publice existente din oraș.

Terenul are **deschidere directă la strada Răsăritului**, ceea ce permite realizarea unui acces facil și sigur pentru autovehicule și pietoni. Lățimea străzii permite manevrele necesare pentru accesul vehiculelor de intervenție (P.S.I., salubritate) și corespunde cerințelor din HGR 525/1996 privind circulațiile interioare în zonele rezidențiale.

În cadrul PUZ-ului **nu se propune realizarea unei noi circulații publice**, dat fiind caracterul individual al investiției și suprafața redusă a amplasamentului (277 mp). Accesul se va realiza **exclusiv din domeniul public existent**, fără afectarea tramei stradale sau a vecinătăților.

Amenajarea accesului auto și pietonal se va face conform reglementărilor în vigoare, cu respectarea retragerilor și condițiilor de racord la trotuar și carosabil, astfel încât să nu fie afectat fluxul de circulație existent. Parcarea aferentă locuinței se va asigura **în interiorul parcelei**, conform cerințelor din RLU și temei de proiectare.

Documentația PUZ nu modifică regimul de circulație al zonei, ci **integrează armonios investiția în structura urbană existentă**, menținând continuitatea funcțională și accesibilitatea zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Zona analizată prin prezenta documentație are un caracter **predominant rezidențial**, fiind ocupată în proporție covârșitoare de locuințe individuale, dispuse izolat sau în regim cuplat. Terenul care a generat PUZ-ul se află într-un context construit stabil, fără utilizări industriale, comerciale extinse sau disfuncționale. Funcțiunea propusă – locuință individuală – este **în deplină concordanță cu specificul funcțional al zonei** și cu reglementările urbanistice aplicabile subzonei Li 1b.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea de locuire individuală se **integrează natural în ansamblul funcțional al zonei**, relaționând armonios cu terenurile învecinate, care au aceeași destinație. Nu se identifică funcțiuni contradictorii sau generatoare de disconfort în imediata vecinătate. Amplasarea în cadrul unui parcelar urban permite relaționarea directă cu infrastructura existentă și asigură **continuitatea funcțională și morfologică** a zonei.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona are un grad **mediu de ocupare cu fond construit**, majoritatea loturilor fiind construite, însă există și parcele libere sau subutilizate. Regimul de înălțime uzual este **P și P+1**, rar P+2, cu densități adaptate la parcelările existente. Parcelarea propusă prin PUZ nu modifică

semnificativ densitatea, ci **optimizează ocuparea terenului** printr-o construcție singulară, cu respectarea indicatorilor urbanistici.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit din zonă este eterogen, alcătuit din locuințe realizate în perioade diferite, cu o **diversitate moderată a stilurilor arhitecturale**. Nu sunt identificate construcții de patrimoniu în imediata apropiere. Proiectul propus prin PUZ urmărește **valorificarea calitativă a lotului**, prin integrarea unei locuințe moderne, aliniată cerințelor actuale de confort și estetică urbană, respectând în același timp caracterul zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona beneficiază de **accesibilitate bună la rețelele edilitare publice** (apă, canalizare, energie electrică), cu posibilitate de racordare fără dificultăți tehnice majore. În proximitate există **unități de învățământ, servicii comerciale de cartier și unități medicale**, amplasate la distanțe accesibile pietonal sau auto. Investiția propusă nu generează cerințe suplimentare care să depășească capacitatea infrastructurii existente.

Asigurarea cu spații verzi

Zona are un caracter predominant privat în ceea ce privește spațiile verzi, acestea fiind realizate în cadrul loturilor individuale. În lipsa unor parcuri publice majore în imediata vecinătate, locuințele dispun de **grădini proprii** care contribuie la echilibrul ecologic local. În cadrul proiectului propus, se va păstra o **proporție de minimum 30% spațiu verde** la nivel de parcelă, conform reglementărilor, plantat cu arbori și vegetație joasă.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În urma analizării informațiilor din documentațiile existente și a specificului topografic al zonei, **nu au fost identificate riscuri naturale majore** precum alunecări de teren, inundații sau instabilitate geologică. Zona este plană, cu condiții geotehnice standard pentru construcții de mică amploare. De asemenea, **nu se află în proximitatea unor surse de poluare industrială** sau de trafic intens care ar putea afecta calitatea locuirii.

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.

Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat în cadrul etapei de DTAC va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă, dacă nu se va putea realiza racordul la rețelele edilitare existente se vor prezenta soluții alternative cu respectarea legislației în vigoare.

Terenul ce face obiectul documentației este situat într-o zonă **urbanizată, cu acces la rețele edilitare publice**, aflate în administrarea municipiului Caracal. Rețelele tehnico-edilitare existente în zonă permit **racordarea noii construcții fără a fi necesare extinderi majore de infrastructură**.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin **racord la rețeaua publică de distribuție**, aflată în imediata apropiere a amplasamentului, pe strada Răsăritului. Racordul va fi realizat cu avizul operatorului de specialitate și conform normelor în vigoare.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor menajere se va face în **sistemul public de canalizare**, existent în zonă. În cadrul autorizației de construire se vor respecta toate cerințele legale privind tratarea și colectarea apelor uzate.

Evacuarea apelor pluviale

Apele meteorice vor fi colectate și dirijate prin rigole și conducte, cu descărcare în sistemul pluvial, acolo unde este disponibil, sau prin **sistem de preluare și infiltrație în sol amenajat pe parcelă**. Se va asigura sistematizarea verticală a terenului astfel încât **apele pluviale să nu afecteze vecinătățile**.

Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul are acces la rețeaua electrică de joasă tensiune. Se va realiza un **branșament individual pentru locuință**, conform avizului de racordare emis de distribuitorul autorizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Zona este deservită de rețea de gaze naturale. Alimentarea construcției se va face prin **branșament la rețeaua existentă**, conform normelor tehnice și în baza avizului de racordare emis de operatorul de distribuție.

Telecomunicații

Zona dispune de rețele de comunicații (internet, telefonie fixă) furnizate de operatori specializați. Racordarea imobilului se va face la cerere, prin infrastructura subterană sau aeriană existentă.

Gestionarea deșeurilor

Gestionarea deșeurilor menajere se va realiza prin **colectare selectivă**, conform sistemului implementat de autoritatea locală. Platformele de colectare sunt situate în apropierea zonei de studiu și vor fi utilizate conform regulamentului local.

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.

Relația între cadrul natural și cadrul construit

Amplasamentul se află într-o zonă urbană aflată în plin proces de consolidare funcțională și morfologică. Cadrul natural a fost parțial antropizat, terenul având categoria de folosință „arabil” în trecut, dar fiind încadrat în intravilanul localității. Intervenția propusă prin PUZ urmărește o dezvoltare coerentă a fondului construit, păstrând un echilibru între spațiul verde, suprafața construită și vecinătățile existente. Integrarea unei locuințe individuale pe lotul propus nu produce efecte negative asupra mediului înconjurător, nici asupra biodiversității locale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În urma analizării documentațiilor disponibile și a observațiilor în teren, nu au fost identificate riscuri naturale majore precum alunecări de teren, inundații sau instabilitate geotehnică. Terenul este plan, iar nivelul apei freactice nu prezintă riscuri pentru construcțiile de mică adâncime. Riscurile antropice sunt nesemnificative, în lipsa unor surse de poluare industrială, trafic greu sau activități incompatibile în vecinătate.

Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri

În perimetrul studiat și în vecinătățile apropiate nu există trasee, puncte sau rețele ce pot constitui surse de risc pentru sănătatea populației sau pentru stabilitatea construcțiilor (conducte sub presiune, depozite de deșeuri periculoase, instalații industriale, zone de conflict funcțional etc.). Accesul la teren se face printr-o stradă urbană cu regim de trafic redus, iar zona este lipsită de elemente de infrastructură cu risc ridicat.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Amplasamentul studiat se află în zona protejată SIR 4, 7, 8, 9 – conform reglementărilor urbanistice și a certificatului de urbanism emis pentru această investiție. Deși în perimetru nu se

află monumente istorice clasate, regimul zonei impune respectarea unor reguli de integrare urbanistică și arhitecturală. Prin urmare, construcția propusă va fi realizată cu grijă pentru context, înălțimi moderate (P+1), aliniere la regimul de înălțime și retrageri existente, utilizând finisaje și volumetrii compatibile cu zona.

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 – CONSTRUCTIE 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

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată o ridicare 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. va avea la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Concluzia studiului istoric

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

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Terenul care a generat PUZ:

Li 1b – „Subzonă destinată locuințelor individuale în ansambluri preponderent rezidențiale”

Indicii privind utilizarea terenului în subzona **Li 1b**, sunt:

POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1,05
Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 1b – „Subzonă destinată locuințelor individuale în ansambluri preponderent rezidențiale”

Indicii privind utilizarea terenului in subzona **Li 1b**, sunt:

POT maxim = 35 %
CUT maxim = 1,05
Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

În cadrul prezentei documentații PUZ, modernizarea circulației reprezintă un obiectiv important pentru asigurarea accesibilității și integrării investiției propuse în rețeaua urbană existentă. Amplasamentul beneficiază de **acces direct din strada Răsăritului**, arteră de importanță locală, care asigură legătura cu rețeaua de străzi secundare din zona estică a municipiului Caracal.

Se propune **amenajarea accesului auto și pietonal** către parcela ce a generat PUZ-ul, cu respectarea cerințelor privind siguranța circulației, accesul echipajelor de intervenție și continuitatea traseelor pietonale. Amenajarea accesului se va realiza printr-o **sistematizare verticală adecvată**, care să permită evacuarea controlată a apelor pluviale spre rețeaua publică, fără a afecta proprietățile vecine.

Modernizarea circulației în zonă presupune:

- **Crearea unui acces carosabil conform cu normele tehnice**, cu lățimea necesară pentru circulația autovehiculelor mici și a celor de intervenție;
- Posibilitatea de **racordare la traseul propus în PUG** – în cazul în care, pe viitor, se va extinde infrastructura de circulație în zonă;
- Respectarea regimului de retrageri și aliniamente, astfel încât **să nu se creeze obstacole în circulația publică** sau disfuncționalități în utilizarea spațiului public;
- **Asigurarea parcării în interiorul parcelei**, evitându-se astfel staționarea pe domeniul public.

În concluzie, prin această documentație de urbanism, se urmărește **corelarea circulației propuse cu rețeaua existentă**, fără a crea discontinuități sau disfuncționalități, contribuind totodată la îmbunătățirea accesibilității generale în zonă.

Pentru investiția propusă se vor asigura:

- accese carosabile;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

Se poate aprecia că accesul la 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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

Li 1b - 2 – „Subzonă destinată locuințelor individuale în ansambluri preponderent rezidențiale”

Funcțiune – locuințe individuale

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 1b – „Subzonă destinată locuințelor individuale în ansambluri preponderent rezidențiale”

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

Caracal.

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

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

Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona Li 1b - 2 pentru terenul nr cad. 59441 este:

- Steren = 277,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus = 40%
- CUT max propus = 1
- 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

- **retragerea fata de aliniament – minim 3.00m.**
- **retragerea fata de limitele laterale** - se realizeaza in mod obligatoriu acces de 3,00m pentru accesul autovehiculelor, fata de cealalta laterala – minim 1.00m fara ferestre cu vedere, minimum 2.00m pentru ferestre cu vedere.
- **retragerea fata de limita posterioara** - intre o constructie si limita de proprietate pentru constructii principale este de minim 3,00 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 și în cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor și teraselor distanța minimă față de hotar va fi, potrivit Cidului Civil, de 2,00m.

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

Amplasament pe aceeași parcelă:

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

Pentru terenurile care se află în zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru Li 1b este:

Raman valabili indicatorii și regimul de înălțime din RLU aferent PUG Caracal

Bilant teritorial pentru subzona T1 este:

Raman valabili indicatorii și regimul de înălțime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de însoțire prin respectarea prevederilor Normelor de igienă și Sanătate publică privind mediul de viață a populației aprobate prin Ord. MS 119/2014 și modificate și completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementările privind retragerile față de limitele terenului se vor argumenta prin studii de însoțire când amplasarea clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, după caz. Este obligatorie respectarea reglementărilor de protecție la incendiu privind amplasarea construcțiilor și distanțele minime de siguranță, precum și (***) respectarea distanțelor minime laterale pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu, în conformitate cu Normativul de siguranță la foc a construcțiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurării accesului și circulației carosabile, precum și de obligativitatea asigurării în incintă a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtaponerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent terenul studiat beneficiază de toate utilitățile la limita parcelei.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediata vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

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

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în imediată vecinătate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

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

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Suprafața totală a zonei analizate este de 2.428,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 277,00mp

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

Popularea funcțională a acestui PUZ este necesară pentru completarea necesarului de locuințe.

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..

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 cât și bransările la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – are ca obiect reglementarea unui teren intravilan în suprafață de 277,00 mp, situat în partea estică a municipiului Caracal, în vederea realizării unei locuințe individuale. Terenul se află în subzona funcțională **Li 1b – Locuințe individuale în ansambluri preponderent rezidențiale în zona protejată (SIR 4, 7, 8, 9)**, conform prevederilor PUG, și beneficiază de acces la infrastructura urbană și la utilități edilitare.

Documentația propusă urmărește o integrare coerentă în țesutul urban existent, prin respectarea regimului de înălțime, a retragerilor, a procentului de ocupare a terenului și a cerințelor zonei protejate. Se asigură, totodată, corelarea cu prevederile PUG în vigoare, modernizarea accesului la amplasament, respectarea echipării edilitare și protejarea valorilor urbanistice și arhitecturale ale zonei. Noua construcție nu generează conflicte funcționale și nu implică riscuri naturale sau antropice asupra mediului construit.

În concluzie, prin reglementările propuse, PUZ-ul permite **activarea unei parcele libere în intravilan**, contribuind la dezvoltarea controlată a zonei rezidențiale. Investiția propusă este oportună, rezonabilă din punct de vedere urbanistic și compatibilă cu vecinătățile, iar realizarea acesteia va sprijini consolidarea morfologică și funcțională a cartierului estic al municipiului Caracal.

Se urmărește stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții 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 și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Obiective SEVESO – nu este cazul

Investitia propusa nu se incadreaza in tipul obiectivelor Seveso si nu este situata in apropierea unui astfel de obiectiv care intra sub incidenta Directivei SEVESO transpusa prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase. In cazul aparitiei unor obiective ce intra in incidenta Directivei SEVESO, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 59/2016. Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor ține seama de amplasarea obiectivelor industriale tip SEVESO (conform prevederilor HGR 804/2007) existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc). **Amplasarea noilor constructii ce se vor realiza in zona Li1b-2 vor tine seama de respectarea distantelor prevazute in Nromativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 si tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B si Anexa 2C.** Pe suprafata terenului studiat si implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborarii documentatiei: zone cu risc de inundatii, alunecari de teren, linii de inalta sau medie tensiune, statii peco sau GPL. Parcela pe care se va efectua investitia nu prezinta vreo constructie monument istoric dar este in zona de protectie monument iar prezenta documentatie este insotita de avizul Min Culturii.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)

