

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 "LOCUINTA INDIVIDUALA" la adresa: str. Macesului, nr. 28, Mun. Caracal, jud. Olt, CF: 59908

- BENEFICIAR: STANCIU ANDRA-GABRIELA
- PROIECTANTUL GENERAL: S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 379
- DATA ELABORARII : 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie a fost realizata la solicitarea beneficiarei STANCIU ANDRA-GABRIELA, in vederea realizarii unei documentatii de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PENTRU INVESTITIA "LOCUINTA INDIVIDUALA" la adresa: str. Macesului, nr. 28, Mun. Caracal, jud. Olt, CF: 59908 si analizeaza o zona in suprafata totala de 4.475,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 677,00 mp situat in partea sud-vestica a municipiului Caracal, cu deschidere spre strada Macesului, nr. 28 si este in proprietatea beneficiarei STANCIU ANDRA-GABRIELA, conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59908/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Proprietate privata – necadastrata,
- La SUD – Drum acces, nr cad: 59774, str. Macesului
- La VEST – Proprietate privata – necadastrata,
- La EST - Proprietate privata, nr cad: 59907 – SC PAUN GABRIELA & COSMIN SRL

Terenul, în suprafață totală de 677,00 mp este proprietatea beneficiarei conform Contractului de Vanzare nr. 227, din 31.01.2025 si are categoria de folosinta curti-constructii, terenul este intravilan. Terenul este liber de sarcini si constructii la momentul elaborarii acestei documentatii. Prin prezenta documentatie se doreste reglementarea terenului pentru realizarea investitiei - constructia unei locuinte individuale.

Terenul studiat se afla in zona functionala Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.

Funcțiunile admise sunt:

- locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri;

- spații pentru activități complementare: grădinițe, after-school, servicii de îngrijire
- personală, spații verzi amenajate, locuri de joacă, spații pentru sport și recreere.

Funcțiunile interzise includ activități de producție, depozitare, alimentație publică intensă, ateliere de reparații, autobaze sau depozități de materiale inflamabile ori toxice.

Imobilul NU se afla în zona de protecție a monumentelor istorice. Necesare de menționat faptul că parcela se afla într-o poziție care este potrivită pentru investiția și tema propusă.

Tema - program a documentației este de a crea o subzonă a zonei Li 3, denumită în continuare Li 3 - x - **Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**, în vederea realizării investiției locuința individuală, această subzonă va avea modificări privind POT, CUT (în limita de 20%), modificări privind retragerile față de limitele terenului, în vederea realizării investiției "Construire locuința".

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

Investiția este oportună deoarece vine în a completa țesutul rezidențial existent și răspunde la o nevoie a beneficiarului.

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din **Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare** în regim economic propus **Li3 - x – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare cu modificări privind retrageri față 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 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, aprobată 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 și 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 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 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 parcela ce face obiectul studiului de față este amplasată în partea sud-vestică 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 întretăiau 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

Terenul studiat, situat în partea sud-vestică a municipiului Caracal, se află în zona funcțională Li3 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014. Amplasamentul beneficiază de acces direct din Strada Măceșului, arteră locală asfaltată și echipată edilitar, ceea ce asigură condiții favorabile pentru dezvoltarea funcțiunii rezidențiale. Zona are un caracter preponderent rezidențial, cu locuințe individuale parter și parter + etaj, în curs de consolidare urbanistică, fiind deservită de rețele publice de apă, canalizare, gaze și energie electrică.

Prin poziția sa în cadrul țesutului existent, terenul prezintă un potențial ridicat de completare a zonei construite, prin realizarea de construcții compatibile funcțional și volumetric cu mediul înconjurător. Propunerea de creare a subzonei Li3-x susține o dezvoltare controlată și coerentă, cu reglementări urbanistice adaptate particularităților amplasamentului (POT 36%, CUT 1,08, regim de înălțime maxim P+2), contribuind la integrarea armonioasă a noilor construcții în țesutul rezidențial existent.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul municipiului Caracal, în partea sud-vestică a localității, pe Strada Măceșului nr. 28, având o suprafață totală de 677 mp și fiind identificat prin CF nr. 59908. Amplasamentul are front spre sud la Strada Măceșului, arteră asfaltată și echipată edilitar, care se descarcă în Strada Elena Doamna.

Zona are un caracter rezidențial consolidat, alcătuită preponderent din locuințe individuale parter și parter + etaj, intercalate cu parcele libere în curs de edificare. Terenul se află în zona funcțională Li3 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, conform PUG aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014.

Amplasamentul beneficiază de acces facil la infrastructura tehnico-edilitară existentă (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică) și de legături rapide către principalele artere de circulație ale municipiului, fapt care susține integrarea firească a investiției în cadrul urban.

Noua investiție propusă prin PUZ – „Construire locuință individuală” – se înscrie în logica de dezvoltare a zonei rezidențiale și contribuie la completarea țesutului urban existent, respectând specificul și scara construcțiilor din vecinătate.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) Relief

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

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

b) Rețeaua hidrografică

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

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

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

c) date climatice

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

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturile 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 Australiului.

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. 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 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

Accesul la terenul care face obiectul prezentului PUZ se realizează direct din Strada Măceșului, arteră de circulație locală, asfaltată, care asigură legătura cu Strada Elena Doamna și, mai departe, cu rețeaua principală de circulație a municipiului Caracal. Strada are un profil mediu de 6–8 m, destinat traficului auto local și accesului către proprietăți rezidențiale.

Circulația auto și pietonală este asigurată în condiții corespunzătoare, zona beneficiind de trotuare parțiale și de iluminat public stradal. Trama stradală existentă se menține în forma actuală, fără necesitatea unor intervenții majore de lărgire sau rectificare.

În cadrul PUZ-ului nu se propune realizarea unei noi circulații publice, dat fiind caracterul individual al investiției și suprafața redusă a amplasamentului (677 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:

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea propusă de locuire individuală se integrează firesc în structura funcțională a zonei, caracterizată de predominanța locuințelor individuale parter și parter + etaj. Terenurile adiacente au aceeași destinație rezidențială, ceea ce permite o relaționare armonioasă între funcțiuni, fără conflicte sau surse de disconfort. Amplasarea construcției în cadrul unui parcelar urban clar definit contribuie la continuitatea morfologică și funcțională a țesutului existent.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona are un grad mediu de ocupare, fiind alcătuită preponderent din locuințe finalizate, dar și câteva loturi libere sau parțial construite. Regimul de înălțime uzual este P și P+1, rar P+2, conform reglementărilor din subzona Li3 – locuințe individuale și colective mici în zone de restructurare.

Prin documentația PUZ, se propune subzona Li3-x, aferentă terenului care a generat PUZ, în vederea realizării unei locuințe individuale cu POT maxim 36% și CUT maxim 1,08, menținându-se regimul de înălțime P+2 niveluri (Hmax = 10,00 m la cornișă, 15,00 m la coamă). Astfel, se urmărește optimizarea ocupării terenului fără a modifica semnificativ densitatea zonei.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este complet echipată edilitar, beneficiind de rețele publice de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică. Accesul la dotările de interes public este facil: în proximitate se află unități de învățământ, servicii comerciale de cartier și unități medicale, situate la distanțe accesibile pietonal sau auto. Investiția propusă nu impune extinderi de rețele și nu generează sarcini suplimentare asupra infrastructurii existente.

Asigurarea cu spații verzi

Zona are un caracter predominant privat în ceea ce privește spațiile verzi, acestea fiind asigurate în cadrul curților aferente locuințelor. În lipsa unor spații publice majore în imediata vecinătate, grădinile individuale contribuie la echilibrul ecologic și la confortul vizual al zonei. Pentru terenul care a generat PUZ, se asigură o suprafață minimă de 30% spațiu verde, conform RLU, plantată cu arbori de talie mică și vegetație decorativă, contribuind la îmbunătățirea microclimatului local.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform documentațiilor urbanistice și studiilor existente, nu au fost identificate riscuri naturale majore pe amplasamentul analizat sau în zonele adiacente. Relieful este plan, fără semne de instabilitate geologică, alunecări de teren sau risc de inundații. Condițiile geotehnice sunt corespunzătoare construcțiilor de mică amploare, iar nivelul apelor subterane este moderat, fără impact negativ asupra fundațiilor. Zona nu se află în proximitatea unor surse de poluare industrială, trasee de transport periculos sau infrastructuri

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 obtinute in cadrul proiectului derulat in cadrul etapei de DTAC va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa, daca nu se va putea realiza racordul la retelele edilitare existente se vor prezenta solutii alternative cu respectarea legislatiei in 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 Macesului. 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, pe strada Macesului. 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, pe strada Macesului. Se va realiza un bransament individual pentru locuință, conform avizului de racordare emis de distribuitorul autorizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Zona este deservită de rețea de gaze naturale, pe strada Macesului. Alimentarea construcției se va face prin bransament 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 cu relief plan, specifică sudului municipiului Caracal, fără denivelări accentuate sau elemente de relief deosebite. Terenul se integrează firesc în cadrul construit existent, caracterizat de parcelări regulate și locuințe individuale de mică înălțime. Nu există elemente naturale de protejat (ape de suprafață, aliniamente de arbori valoroși, forme de relief), iar intervențiile propuse prin PUZ respectă echilibrul dintre spațiul construit și cel verde, menținând minimum 30% din suprafața terenului ca spațiu verde amenajat. Dezvoltarea propusă contribuie la completarea coerentă a fondului construit și la îmbunătățirea

calității mediului urban, printr-o arhitectură integrată și respectarea regimului de înălțime și de ocupare specific subzonei Li3.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiilor și documentațiilor existente, nu se evidențiază riscuri naturale sau antropice semnificative în zona analizată. Amplasamentul nu este expus la alunecări de teren, inundații sau instabilitate geologică. Nivelul pânzei freatice este moderat, iar solul prezintă condiții geotehnice favorabile pentru construcții de mică amploare. Din punct de vedere antropic, zona nu este expusă surselor de poluare industrială, traficului greu sau infrastructurilor cu potențial periculos. Amplasamentul oferă condiții sigure pentru realizarea construcțiilor propuse.

Marcarea punctelor și traseelor ce prezintă riscuri

În urma analizelor de teren și a consultării planurilor urbanistice aprobate, nu au fost identificate puncte, trasee sau infrastructuri care să prezinte riscuri pentru amplasament sau pentru zonele învecinate. Terenul nu este traversat de rețele magistrale de utilități, conducte de transport sub presiune sau trasee de evacuare în caz de urgență. Nu se află în zona de influență a obiectivelor SEVESO sau a altor surse de risc antropogenic.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În perimetrul studiat și în vecinătatea imediată nu există monumente istorice sau clădiri de patrimoniu înscrise în Lista Monumentelor Istorice, conform Ordinului Ministerului Culturii nr. 2361/2010. Amplasamentul nu se află în zonă construită protejată. Cu toate acestea, PUZ-ul prevede ca noile intervenții să se integreze armonios în cadrul urban existent, respectând scara volumetrică, materialele și cromatica specifică zonei rezidențiale.

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 – LOCUINTA INDIVIDUALA. 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.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea sud-vest.

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 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li 3, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0,9

Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Li 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li 3, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim = 0,9

Rh max = P+2 (10 m la cornisa, 15 la coama)

Si

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Rețeaua de circulație din zona studiată este alcătuită preponderent din străzi locale de deservire rezidențială, cu profiluri cuprinse între 6,0–8,0 m, ce asigură accesul către proprietăți individuale.

Accesul la terenul care face obiectul prezentului PUZ se realizează direct din Strada Măceșului, arteră asfaltată, care se descarcă în Strada Elena Doamna, făcând legătura cu rețeaua secundară de circulație a municipiului Caracal.

Prin documentația de față nu se propun modificări majore ale tramei stradale, ci doar amenajarea și modernizarea accesului auto și pietonal la parcela studiată. Se vor asigura racorduri corespunzătoare la domeniul public, conform normativelor tehnice (STAS 10144/1-90, STAS 3298/85), precum și refacerea trotuarelor și a bordurilor pe frontul parcelei, pentru integrarea armonioasă în profilul străzii existente.

Circulația publică va rămâne bidirecțională, adaptată traficului local, fără necesitatea instituirii de sensuri unice sau modificări de fluxuri. Staționarea autovehiculelor aferente noii construcții se va realiza în interiorul parcelei, conform NP 051/2012 privind parcajele pentru autovehicule, fiind prevăzute cel puțin două locuri de parcare (unul pentru fiecare unitate locativă).

- În scopul creșterii siguranței și confortului circulației, se recomandă:
- amenajarea accesului carosabil cu lățime minimă de 3,5 m și vizibilitate corespunzătoare la intersecția cu strada publică;
 - realizarea unui trotuar de front cu lățime minimă de 1,20 m și integrarea acestuia în profilul străzii;
 - asigurarea iluminatului public conform standardelor EN 13201;
 - realizarea sistemului de colectare și evacuare a apelor meteorice din zona acceselor.
- Prin aceste măsuri, se urmărește modernizarea punctuală a infrastructurii de acces și îmbunătățirea conectivității locale, fără impact negativ asupra traficului existent.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

Li 3 - X - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

Funcțiune – locuinta individuala

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*

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

T1 - SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

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

Pentru terenul care a generat PUZ:

Li 3 - X - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE* pentru terenul nr cad. CF: 59908 este:

- Steren = 677,00 mp
- S minima spatii verzi = 30%
- POT max propus = 36% (+20% fata de Li3)
- CUT max propus = 1,08 (+20% fata de Li3)
- 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 inregistrata in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului. Distanța 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 Codului Civil, de 2,00m.

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejurimile spre vecini va fi de cel puțin 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.

Amplasament pe aceeasi parcela:

- Minimum 3.00m intre constructii pe aceeasi parcela cu respectarea normelor in vigoare cu privire la insorire.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru Li 3 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 puțin 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 protective (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenului ce face obiectul de studiu P.U.Z.

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

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

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

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este situat in intravilanul mun Caracal, fiind teren in proprietate privata.

Suprafata totala a zonei analizate este de 4.475,00 mp.

Terenul, în suprafață totală de 677,00mp

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte si activarea unui teren intravilan.

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

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

5. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are ca scop reglementarea urbanistică detaliată a unui teren situat în intravilanul municipiului Caracal, în zona sud-vestică, pe Strada Măceșului, aflat în zona funcțională Li3 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare conform PUG aprobat prin HCL nr. 3/30.01.2014.

Documentația propune delimitarea unei subzone funcționale noi, denumită Li3-x, aferentă terenului care a generat PUZ, în vederea realizării unei locuințe individuale, cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă și integrare urbană.

Prin reglementările propuse – POT maxim 36%, CUT maxim 1,08, regim de înălțime P+2 niveluri, retrageri minime de 3,00 m față de aliniament, 1,00–3,00 m lateral și 3,00 m posterior – se asigură o utilizare eficientă și echilibrată a terenului, menținându-se totodată caracterul rezidențial și scara construcțiilor din vecinătate.

Rețeaua stradală și echiparea edilitară existente permit realizarea investiției fără necesitatea unor extinderi majore, iar accesul direct din Strada Măceșului oferă condiții optime pentru funcționarea locuinței.

PUZ-ul propune o intervenție urbanistică punctuală, cu rol de completare a țesutului construit existent, contribuind la creșterea calității mediului urban și la valorificarea echilibrată a potențialului zonei.

Investiția respectă reglementările în vigoare privind urbanismul, protecția mediului, siguranța la incendiu și asigurarea însoțirii și nu generează impact negativ asupra vecinătăților.

În concluzie, documentația de față fundamentează oportunitatea și compatibilitatea investiției „Construire locuință individuală” în contextul urban existent, constituind baza necesară pentru elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent și obținerea avizelor de specialitate în vederea aprobării prin hotărâre a Consiliului Local 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 utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și 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

Investiția propusă nu se încadrează în tipul obiectivelor Seveso și nu este situată în apropierea unui astfel de obiectiv care intră sub incidența Directivei SEVESO transpusă prin Legea nr. 59/2016 – privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. În cazul apariției unor obiective ce intră în incidența 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 construcții ce se vor realiza în zona Li3 - X vor ține seama de respectarea distanțelor prevăzute în Normativele: NP 004-03 tabel 4.5, NP 037-1999 tabel 3 și tabel 4, NP 037/1/1999 Anexa 2B și Anexa 2C. Pe suprafața terenului studiat și implicit a terenului care a generat PUZ, nu au fost identificate la momentul elaborării documentației: zone cu risc de inundații, alunecări de teren, linii de înaltă sau medie tensiune, stații peo sau GPL. Parcela pe care se va efectua investiția nu prezintă vreo construcție monument istoric și nu este în zona de protecție monument.

Intocmit,



arh. Ionescu Aurel-Lazar



arh. Tatiana Andrei (Silvestru)