



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :  
**PUZ - IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC**

- BENEFICIAR : **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **93**
- DATA ELABORĂRII : **2023**

#### 1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizează la solicitarea beneficiarului **CONSTANTIN ILIE CRISTINEL**, în vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC**, pe strada Lotrului nr. 26 mun. Caracal, jud Olt, și analizează o zonă în suprafața totală de **6680.00 mp**.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **1426.00 mp**, situat în partea de nord a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Lotrului** și este proprietatea beneficiarului Constantin Ilie Cristinel conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53792

#### **Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:**

- nord – prop privată Dragomir Ion
- sud – prop S.C. ALUTUS S.A., nr cad. 2699/2
- est – nr. cad. 57774, nr.cad. 57757, nr. cad. 2699/2
- vest – str. Lotrului

**Imobilul este liber de sarcini și se află în zona istorică protejată, având categoria de folosință curți construcții.**

**Se dorește amplasarea unei construcții ce va avea funcțiunea de locuință și echipamente de interes public.**

**Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2a– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) în regimul economic Li2a-1– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE**



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

## **CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investitie IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.**

**Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte si echipamente de interes public 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 însorirea;

De asemenea, lucrarea raspunde 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;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente **din Li2a- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) in regimul economic Li2a-1- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investitie IMOBIL CU DESTINATIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC.**
- 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.

### **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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – in vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

**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 (inlocuit partial 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, aprobată prin

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

**Legea nr.24/2007** a spațiilor 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 și completările ulterioare.

**Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificarile ulterioare

**Legea 114/1996** a locuinței, 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 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 modificarile 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



ANGELA BUSCA  
ARCHITECTURE

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

## **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 nord 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 unor echipamente de interes public și a unei 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 Lotrului nr. 26

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

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) 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 cm<sup>2</sup> 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

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.

#### **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, 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. CIRCULAȚIA**

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

- Strada Lotrului, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,, - faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR:**

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. 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 architectural, 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 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, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale, la limita parcelei și anume pe stada Salcamului.

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 potențial turistic sau balnear.

Imobilul cu nr cad. 53792 se află în zona istorică protejată, dar nu este adiacent monumentului istoric identificat cu codul LMI OT-II-m-B-08768 - Casa, str. Negru Voda 29, inc. de sex XX.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:**

Terenurile 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 parcelelor care reprezintă zona studiată. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine construibil pentru investiția – locuința și echipamente de interes public. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

### 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 nord.

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

#### **Li2a- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)**

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2a, 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.

Construcția propusă se va adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

#### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.**

Strada Lotrului în zona terenului ce a generat PUZ, are un profil de 12.00m și se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care conține 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m pista ciclisti și 2.00 m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelei studiate.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Lotrului.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă 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 să fie obstrucționate 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.



ANGELA BUSCA  
ARCHITECTURE

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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

**Li2a-1 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6)**

Funcțiune – locuința și echipamente de interes public

**Bilant teritorial propus pentru zona Li2a-1 este:**

- Steren = 1426.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+1+M
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spații verzi = 30%

**Suprafata cedata pentru largire profil strada – str. Lotrului**

**Steren = 42.00 mp**

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li2a-1 sunt:

- retragerea fata de aliniamentul strazii Lotrului – minim 5.00m
- retragerea fata de limitele laterale sud - minim 2.00m
- retragerea fata de limitele laterale nord - minim 3.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m pentru locuinte și minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

### **3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

În prezent terenul studiat beneficiază de toate utilitățile **pe strada Lotrului**.

#### **Alimentarea cu apă**

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

#### **Canalizare menajeră**

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 pante spre rețeaua publică existentă.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

### **Alimentarea cu gaze**

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

### **Alimentare cu energie electrică**

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

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**

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 studiat este de 1426.00 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 din zonă și echipamente din zonă

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 construcție ce va reprezenta locuința și echipamentele de interes public.

## **5. CONCLUZII**

Soluția pe care o propune PUZ-ul este de a schimba regimul economic al terenului studiat, Li2a– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) în regimul economic Li2a-1– SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE PROTEJATE (SIR 3, 5, 6) pentru realizare investiție IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC și de a stabili regulile 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.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII "IMOBIL CU DESTINAȚIA DE LOCUINȚA ȘI ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC,,  
- faza Prima Versiune a Planului – în vederea Aviz Oportunitate, respectiv PUZ

Beneficiar: CONSTANTIN ILIE CRISTINEL

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 echipamente de interes public din zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementări si restrictii impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Intocmit,  
Arh.urb. Angela Busca

