



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :
PUZ - LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE
- BENEFICIAR : **ILIESCU IOAN FILIP
ILIESCU ANDRA CORINA
GRUIA MARIA CAMELIA**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **96**
- DATA ELABORĂRII : **2023**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor Iliescu Ioan Filip, Iliescu Andra Corina si Gruia Maria Camelia, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE**, pe strada Salcamului nr. 28-34, mun. Caracal, jud Olt, si analizeaza o zona in suprafata totala de 145280.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **14060.00 mp**, situat în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Salcamului** si este proprietatea beneficiarilor Iliescu Ioan Filip, Iliescu Andra Corina si Gruia Maria Camelia conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59465.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – nr. cad. 51757, prop privata Oprea D.
- sud – str Salcamului
- est – nr. cad. 53404
- vest – prop. privata Palos Ion

Terenul are categoria de folosinta arabil si este liber de sarcini.

Se doreste parcelarea in 22 de loturi pentru realizare investitie cale de acces, locuinte individuale izolate si zona servicii, parcele cu suprafete cuprinse intre minim 330 mp si maxim 675 mp.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

Astfel, zona de locuinte, in suprafata totala de 11.103,00mp va fi reprezentata de loturile de la 1 – 9 si loturile de la 12 - 21 dupa cum urmeaza:

Lot 1 = 675.00 mp
Lot 2 = 596.00mp
Lot 3 = 596.00mp
Lot 4 = 596.00mp
Lot 5 = 596.00mp
Lot 6 = 596.00mp
Lot 7 = 596.00mp
Lot 8 = 596.00mp
Lot 9 = 585.00mp
Lot 12 = 472.00mp
Lot 13 = 470.00mp
Lot 14 = 590.00mp
Lot 15 = 590.00mp
Lot 16 = 589.00mp
Lot 17 = 590.00mp
Lot 18 = 590.00mp
Lot 19 = 590.00mp
Lot 20 = 590.00mp
Lot 21 = 600.00mp

Zona de servicii va fi reprezentata de loturile 10 si 11 in suprafata totala de 720.00mp

Lot 10 = 390.00mp
Lot 11 = 330.00mp

Zona de circulatii nou creata va fi reprezentata de T1-12, cu o suprafata de 1985.00mp

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE si Li4- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE in regimul economic Li2-13 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE si in IS2-4 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE SI FUNCTIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII.

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a

Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

Strada propusa se va dona UAT-ului Caracal dupa ce va fi echipata cu toate utilitatile si se va asfalta.

In zona nu exista statie de distributie a carburantilor la autovehicule

Nu există și nu se amplasează obiective tip SEVESO!



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

În zona nu există sisteme de alimentare cu gaze petroliere sau linii electrice aeriene de înaltă sau medie tensiune.

În zona nu există monumente istorice sau situri arheologice.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.

Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe din zonă.

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

De asemenea, lucrarea 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;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din **Li2– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** și **Li4- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE** în regimul economic **Li2-13 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** și în **IS2-4 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE SI FUNCȚIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII**.
- 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

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



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

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

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

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud 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 suprațelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str Salcamului nr. 28-34.

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 Romanților, 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte, transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Caracal, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

b) zonele cu risc seismic.

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

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

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

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

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

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

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



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada Salcamului, cu acces direct la terenurile ce au 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);

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 (tencuieli 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 **P.U.Z.** 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 de remarcat valori de patrimoniu care să necesite protecție și nici potențial turistic sau balnear.

2.8. OPTIUNI 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 dezbatere publică.

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 –locuințe individuale izolate.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Se propune amenajarea acceselor auto și pietonale pentru imobil cât și propuneri de remodelare a circulațiilor pe strada Salcamului.

Se propune realizarea unei cai de acces cu destinație de stradă, pe toată lungimea imobilului de la sud la nord.

Strada propusă în incintă va avea lățimea totală de 9,00 m, stabilindu-se în categoria de drum III.1, conform PUG și RLU aferent al mun. Caracal, având partea carosabilă cu lățimea de 7,00 m, 3,50 m fiecare bandă pe sens și trotuar de câte 1,00 m pe o parte și pe alta a carosabilului.

Pentru circulația auto și pietonală propusă, strada este acoperitoare, întrucât este în categorie de drum standard.

Strada propusă va avea o lungime maximă de cca. 220 m cu acces din str. Salcamului și propunere cu refugiu de întoarcere.

Str. Salcamului, în prezent nu este reglementată și se propune încadrarea în categoria III.5, cu o lățime totală de 14,00 m, din care 7,00 m carosabil, o bandă de 3,50 m pe sens, zona înerbata de 1,50 m pe sens și trotuar de 2,00 m pe ambele părți ale carosabilului.

Încadrarea strazilor publice în categoria aferentă s-a efectuat conform PUG și RLU aferent al mun. Caracal.

Pentru încadrarea în categorie a strzii, beneficiarii PUZ-ului vor fi expropiați din suprafața de teren ce a generat PUZ, din partea de sud a imobilului către str. Salcamului. Astfel suprafața necesară exproprierii este de 252 mp, suprafața nu se cedează, se expropriează în baza necesității lății strzii Salcamului, iar beneficiarii vor fi remunerați conform evaluărilor.

Locurile de parcare pentru beneficiarii loturilor se vor soluționa în interiorul parcelelor.

Strada propusă (T1-12) se va dona UAT-ului Caracal.

Studiu rețele tehnico-edilitare

Instalații electrice

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară, energie electrică la nivelul străzii Rasurii aflată la nord și din care nu se va face accesul către loturi.

Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului se poate realiza printr-o extindere de rețea subterană din str. Rasurii, traversând un teren din domeniul public al UAT Caracal, pe o lungime de cca. 98 m. După intrarea în imobilul ce a generat PUZ, se va continua cu o rețea subterană pe drumul propus, iar de acolo se vor executa bransamente individuale pentru fiecare lot. Cablul utilizat atât pentru extindere cât și pentru bransamentele individuale va fi de tip CYYF.

Conform planșei tehnico-edilitare Re02, pe amplasament se va realiza o singură rețea stradală, care se va împărți în 20 de bransamente individuale.

Rețelele de bransare ale imobilelor se vor face separat pentru fiecare entitate în parte, inclusiv contoare de consum separate.

Rețeaua electrică de pe str. Rasurii are o putere de 36 kW, acoperitoare pentru locuințe individuale.

Dacă beneficiarii vor avea nevoie de o putere mai mare se va proceda la mărirea de putere prin amplasarea unui transformator privat, acesta făcând obiectului unei documentații și autorizații separate după aprobarea documentației de urbanism.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

Imobilul teren nu este strabatut de nicio retea electrica tip LES sau LEA.

La execuția studiului s-au respectat prescripțiile normativului 1-7/2011, normele de protecția muncii și PSI în vigoare.

Instalații gaze naturale

Amplasamentul studiat nu beneficiază din punct de vedere tehnico-edilitar de rețea de gaze naturale la nivelul străzii Salcamului din care se face accesul, astfel, obiectivele propuse în imobil nu vor avea asigurată alimentarea cu gaze naturale.

Având în vedere că rețelele de gaze naturale au un regim special la nivelul extinderilor pentru investiții, imobilul ce a generat PUZ nu va beneficia de rețea de alimentare cu gaze naturale. Acest lucru se va putea face după realizarea rețelei de gaze naturale pe str. Salcamului. Str. Rasurii beneficiază de rețea de alimentare cu gaze naturale, dar trecerea rețelei pe un teren privat cu este trecerea pe lotul nr. 10, nu este posibilă și astfel beneficiarii loturilor nu vor avea rețea de gaze naturale până la realizarea rețelei pe str. Salcamului, strada din care se va face accesul direct pe drumul propus și mai departe accesul pe fiecare lot.

Instalații alimentare cu apă și canalizare

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară, alimentare cu apă și canalizare la nivelul străzii Rasurii aflată la nord și din care nu se va face accesul către loturi.

Bransarea/racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare a amplasamentului se poate realiza printr-o extindere de rețele subterane din str. Rasurii, traversând un teren din domeniul public al UAT Caracal, pe o lungime de cca. 98 m. După intrarea rețelilor pe imobilul ce a generat PUZ, se va continua cu alimentarea cu apă și canalizarea subteran pe drumul propus iar de acolo se vor executa racorduri și bransamente individuale pentru fiecare lot.

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă se face prin presiune, în prezent conform datelor furnizate de CAO Caracal, presiunea de lucru pe str. Rasurii este de 3,6 bari, acoperitoare pentru bransarea noilor obiective de pe amplasament-locuințe.

Teava de alimentare cu apă de pe str. Rasurii este de tip polipropilenă Dn 90.

Pentru obiectivele propuse se va realiza o extindere de rețea de apă subterană pe strada propusă, după ce în prealabil rețeaua traversează în subteran terenul aflat în domeniul public al UAT Caracal.

Rețeaua propusă stradal se va realiza din teava de polipropilenă Dn 90 mm pentru a fi continuitate de presiune.

Racordurile individuale pentru cele 20 de loturi se vor executa din teava de polipropilenă cu diametrul Dn 50.

În situația propusă de strada nouă, se propune și un hidrant stradal amplasat conform normelor PSI care va acoperi aria suprafețelor loturilor propuse construirii.

Hidrantul va fi suprateran și va fi dimensionat la realizarea proiectului tehnic pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă pe strada nouă creată.

Canalizarea menajera:

Canalizarea menajera se face prin cadere liberă de la sud către nord, acesta este panta naturală a imobilului.

Conform datelor furnizate de CAO Caracal, str. Rasurii este dotată cu canalizare din PVC Kg Dn 300.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

Racordul la canalizarea de pe str. Rasurii se poate face prin extindere de rețea pe strada propusă prin traversarea pe o distanță de cca. 98 m a unui teren aflat în domeniul public al UAT Caracal,

Extinderea canalizării se propune cu teava PVC Kg Dn 250.

Rețeaua de canalizare propusă se poate executa prin traversarea terenului menționat mai sus și mai departe va continua pe strada propusă unde beneficiarii loturilor se vor racorda individual.

Canalizarea pe strada propusă va fi formată din 5 camine de racordare, calculat un camin la patru loturi.

Racordurile individuale la cele 20 loturi se vor realiza pe teava PVC Kg 140 și va fi o canalizare menjeră prin cadere liberă, nefiind necesare pompe de urcare sau canalizare în trepte.

Calculul conductelor s-a efectuat conform îndrumătorului de proiectare pentru instalații sanitare, în funcție de debitele rezultate conform STAS 1478.

Conform studiului geotehnic, terenul din amplasament prezintă stabilitate bună. Nu se observă prezența fenomenelor negative de degradare a aceluia, alunecări și eroziuni, și se exclude posibilitatea producerii lor în timp.

Pentru realizarea construcției se recomandă ca sistem de fundare folosirea fundațiilor continue sau izolate.

Adâncimea minimă de fundare va depăși cota de îngheț, zonele de umplutura care se pot întâlni și se va situa la cota -1.50m față de cota terenului natural actual. **Adâncimea medie de îngheț** este conform STAS 6054/89 = -0.85m de la cota terenului.

Stratul portant este alcătuit din următoarea stratificație:

- Umplutura din praf nisipos cu pietris,
- Nisip prafos argilos galbui, indesară medie
- Nisipuri macroporice de culoare galbuie, indesară medie .

Presiunea convențională pe acest strat este de 200 kPa.

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.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

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

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

Li2– SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

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

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li4, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Salcamului in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m spatiu verde si 2.00 m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre parcela cu nr . cad. 59465 se propune amenajarea unei circulații carosabile cu un profil de 9,00 m care contine 2 benzi – 6.00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si 1.50 m pietonal pe un sens.

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

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Salcamului prin calea de acces nou creata.

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 sa 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.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Li2-13 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – locuinte individuale izolate



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

IS2-4 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE SI FUNCTIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII.

Echipamente de interes public

T1-12– SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li2-13 este:

- Steren = 11103.00 mp
- POT max propus: 40.00%
- CUT max propus : 0.90
- Regim maxim de înălțime: P+2
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona IS2-4 este:

- Steren = 720.00 mp
- POT max propus: 60.00%
- CUT max propus : 1.08
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 20%

Bilant teritorial propus pentru zona T1-12 este:

- Steren = 1985.00 mp

Suprafata cedata pentru largire profil strada – str. Salcamului

Steren = 252.00mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUS pentru zona Li2-13 sunt:

- retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – minim 3.00m
- retragerea fata de aliniamentul strazii Salcamului – minim 2.00m
- retragerea fata de limitele laterale sud - minim 5.00m



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

-retragerea fata de limitele laterale nord - minim 2.00m

-retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00 m pentru locuinte si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U1 – CONCEPT PROPUȘ pentru zona IS2-4 sunt:

-retragerea fata de aliniamentul strazii propuse – minim 3.00m

-retragerea fata de limitele laterale sud - minim 5.00m

-retragerea fata de limitele laterale nord - minim 2.00m

-retragerea fata de limita posterioara - minim 2.00m si minim 1 m pentru anexe cu o suprafata construita de maxim 100 mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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 pantă spre rețeaua publică existentă

Alimentare cu energie electrică

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

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

3.7. 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.



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z. PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Suprafața totală a terenului reglementat este de 14060.00 mp

3.9. 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.

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

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

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

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

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune Studiul de Oportunitate **este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li2- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE și Li4- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE în regimul economic Li2-13 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE pentru realizare investiție LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE și în IS2-4 SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE ȘI FUNCȚIUNILOR ADIACENTE LOCUIRII** 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 funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, calea 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 Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investiția este oportună prin completarea necesarului de locuințe din 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;



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

Proiect: ELABORARE ȘI AVIZARE DOCUMENTAȚIE P.U.Z PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII "LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINETE INDIVIDUALE „

Beneficiar: ILIESCU IOAN FILIP, ILIESCU ANDRA CORINA, GRUIA MARIA CAMELIA

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

