

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• DENUMIREA LUCRĂRII :
PLAN URBANISTIC ZONAL - LOCUINTA, STR. CRAIOVEI NR.73, MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT

- BENEFICIARI : **ENACHE STEFANIA-JANA
ENACHE NICOLAE**
- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ANGELA BUȘCĂ ARCHITECTURE S.R.L.**
- NR. PROIECT : **76**
- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul **P.U.Z.** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor dna. Enache Stefania Jana si dl. Enache Nicolae, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – LOCUINTA, pe strada Craiovei nr 73, mun. Caracal, jud Olt**, si analizeaza o zona in suprafata totala de 280476.00 mp.

Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **2080.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Craiovei** si este proprietatea doamnei Enache Stefania Jana si a dl. Enache Nicolae conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 57698.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. str. Craiovei
- sud – propr. Privata Militaru Constantin, nr. cad. 51005
- est – propr. Privata Constantinescu Ion
- vest – propr. privata Dinca Marian

Terenul are categoria de folosinta curti constructii (671 mp), arabil (810 mp) si livada (599 mp).

Se doreste construirea unei locuinte individuale izolate.

Terenul studiat se afla in doua zone functionale. M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in partea din fata a terenului, pe o lungime de 37 m (530mp) si restul terenului in Li3 – SUBZONA DESTINATA LOCUINTELOR

INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN ZONA DE RESTRUCTURARE (1550mp)

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat din **M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR** in regimul economic propus **M1-6 SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR**.

Zona M1-6 se extinde spre sud diminuând zona Li3-2, astfel încât zona M1-6 va ocupa o suprafață de 671.00 mp din totalul de 2080.00 mp ;

Restul terenului studiat se va afla in zona Li3-2 (1409mp)

Imobilul studiat este traversat de traseul unui drum prezumtiv propus prin PUG. Astfel ca terenul studiat, in partea de sud, pe o distanță de 97 ml se afla intr-o zona cu interdicție de construire. Prin PUZ nu se propune reglementarea acelei zonei, deci totodata nu se propune nici ridicare interdicției de construire, decat pe partea din fata, pe o lungime de 49.00 ml

Se propune construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P + 1E (parter și un etaj). Construcția va avea o suprafață construită de 60,00 mp și o suprafață desfășurată totală de 120,00 mp. Structura de rezistență va fi realizată din zidărie portantă din BCA, cu planșeu din beton armat între niveluri. Acoperișul se va realiza în două ape, cu învelitoare din tablă faltuită / tablă tip țigla metalică montată pe șarpantă din lemn.

Aspectul arhitectural va fi unul modern și echilibrat, cu finisaje simple și materiale durabile, încadrându-se armonios în caracterul zonei.

Construcția va fi racordată la rețelele edilitare existente (energie electrică, apă, canalizare, după caz) și va respecta toate reglementările urbanistice și tehnice impuse prin certificatul de urbanism.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele :

- Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți;
- Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime și maxime;
- Asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente **din M1 - SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR in regimul economic propus M1-6 SUBZONA MIXTA DETINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR pentru realizare investitie LOCUINTA.**
- 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.

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

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

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelor de teren libere din intravilan și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unor cladiri cu funcțiuni de locuire în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Craiovei nr. 73

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 Romanaiilor, 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 cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

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

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

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

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

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

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

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

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.

2.4. CIRCULAȚIA

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

- Strada Craiovei, cu acces printr-o cale de acces 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 12,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată există 3 construcții în suprafața totală de 173.00 mp construite în anul 1970. Corpul C1 este o construcție cu funcțiunea de locuință în regim de înălțime P+S cu o suprafață construită de 109 mp și o suprafață desfasurată de 123 mp construită din cărămidă. Corpul C2 în regim de înălțime P, are funcțiunea tot de locuință cu o suprafață construită de 38 mp construită din boltari. Corpul C3 are un în regim de înălțime P cu o suprafață construită de 26 mp având funcțiunea de anexă gospodărească și fiind construit din boltari.

Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate locuirii individuale. Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe bază 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 pe stada Craiovei și în interiorul parcelei

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. 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 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 –locuință. În acest context

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

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

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

Studiu de circulație

Nu se propune amenajarea acceselor auto și pietonale pentru parcela studiată, ci și realizarea căilor de acces auto, deoarece acestea sunt existente și nu este necesară o altă amenajare.

În interiorul parcelarului, există zona de parcaj auto acoperit prin construcția C3 anexă cu destinație de garaj, ci și parcaje descoperite, astfel prin proiectul propus este necesară încă o locuință în interiorul parcelarului și astfel se va mari capacitatea de parcaj în incintă.

Prezenta are două locuri de parcare existente în capacitatea existentă și necesitatea încă unui loc de parcare prin mărirea capacității de parcaj în incintă prin construirea unei locuințe suplimentare.

Se propune parcare încă unui autoturism în incintă și astfel fiind o parcelă de locuire individuală prin suprafața construită totală propusă capacitatea necesară este de 3 locuri de parcare din care două locuri sunt existente și un loc propus.

Având în vedere destinația parcelei de locuire individuală, ci și strada din care se face accesul, respectiv str. Craiovei și conform normativelor, nu este necesară semaforizarea rutieră atât orizontală, ci și verticală și ieșirea din incintă se poate executa în mers cu spatele, astfel nu este necesar nici concepția unei zone de întoarcere în interiorul parcelarului.

Profilul străzii Craiovei este III.5-conform P.U.G., profil de 14,00 m lățime, în prezent str. Craiovei deține o lățime medie de 14,78 m, astfel este în categorie III.5 dar amenajarea în categorie este în sarcina UAT Caracal. Având în vedere lățimea existentă a străzii Craiovei care se încadrează în categorie III.5 – conf. P.U.G. nu este necesară cedarea din parcelă în vederea încadrării străzii Craiovei în categorie.

Studiu rețele tehnico-edilitare

Parcela studiată beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportună.

Alimentare cu energie electrică: este realizată din str. Craiovei suprateran și mai departe extindere în incintă pentru bransamentul noii edificii. Necesitatea tensiunii și dimensionarea conductorilor se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu gaze naturale: este realizată din str. Craiovei subteran până la limita de proprietate și mai departe rețeaua de incintă existentă care se va extinde în vederea racordării noii edificii. Soluția de extindere în incintă a rețelei de gaze naturale până la racordarea noii edificii se va realiza la partea de proiect tehnic.

Alimentarea cu apă: este realizată racordarea din str. Craiovei și mai departe prin extindere de rețea în incintă până la racordarea noii edificii. Dimensionarea tevelor efective se va realiza la partea de proiect tehnic.

Canalizare: este realizata racordarea din str. Craiovei si mai departe extinderea de incinta pana la racordarea noii edificarii. Canalizarea va fi prin cadere libera. Dimensiunarea tevilor efective se va realiza la partea de proiect tehnic.

Studiu de insorire

Prin modul cum este amplasat obiectivul se asigură respectarea prevederilor Articolului 3, aliniatul (1) din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/ 2014, aliniat care prevede că ” Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Această concluzie are la bază analiza randărilor ridicate pentru obiectul studiului și vecinătățile lui, în cea mai nefavorabilă zi din an pentru însorirea unei încăperi, și anume la solstițiul de iarnă (21 decembrie 2025).

Se poate constata din imaginile de mai sus că însorirea pentru construcția propusă este de minim 1.5h pe toate laturile clădirii.

Construcția propusă nu afectează în niciun fel însorirea construcțiilor învecinate.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

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

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

M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR

Indicii privind utilizarea terenului în subzona M1 sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2+M= 1.2 mp ADC /mp teren

Rh max = P+2

și

Li3 – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI IN ZONE DE RESTRUCTURARE.

Indicii privind utilizarea terenului în subzona Li3, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Strada Craiovei, în zona terenului ce au 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 spațiu verde și 1.50m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar în interiorul parcelelor studiate. Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată din strada Reconstructiei prin calea de acces de 3.5 m.

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.

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

Se propune următoarea zona functionala:

M1-6 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI SI SERVICIILOR

Funcțiune – locuința individuală.

Bilant teritorial propus pentru zona M1-6 este:

- Steren = 671.00 mp
- POT max propus: 45.00%
- CUT max propus : 1.2
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei U2 – REGLEMENTARI pentru zona M1-6 sunt:

-retragerea fata de aliniament – minim 3.00 m

-retragerea fata de limitele laterale - minim 0.60m cu Acord notarial al vecinului sau minim 1.00m (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate si inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului, in cazul zidurilor fara ferestre de vedere), minim 2.00 (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate si inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului, in cazul zidurilor cu ferestre de vedere),

-retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m(fata de conturul zonei M1-6)

Li3-2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE.

Funcțiune – locuinta individuala.

-până la realizarea unei documentati de urbanism se instituie interdictie temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartalelor;

Bilant teritorial propus pentru zona Li3-2 este:

- Steren = 1409.00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0,9
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa = 10.00m
- S minima spatii verzi = 30%

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii pentru zona Li3-2 sunt conform RLU sunt

-retragerea fata de aliniament – minim 3.00 m

-retragerea față de una dintre limitele laterale: 3,00 metri (distanță minimă determinată de necesitatea realizării accesului carosabil in interiorul parcelei și de obligativitatea asigurării locului/locurilor de parcare

-față de cealaltă limită se poate admite o retragere minimă, în cazul zidurilor fără ferestre cu vedere, de 1,0 metri (masurati la rosu, perpendicular pe limita de proprietate, intre limita de proprietate inscrisa in Cartea Funciara si partea cea mai apropiata a zidului) și 2,0 metri in cazul zidurilor in care sunt practicate ferestre cu vedere precum si in cazul balcoanelor, logiilor, bovindourilor si teraselor;

-retragerea fata de limita posterioara - minim 5.00 m(fata de conturul zonei Li3-2)

-pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

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 retea de canale din tuburi PVC-SN4 cu dn 200mm ce vor fi dirijate sa deverseze gravitational functie de Configuratia terenului spre colectorul existent in zona.

Canalizare pluviala

Apele pluviale aferente incintei si zonei pot fi preluate prin pante spre retea publică existentă

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza de la retea existenta in zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica – se va realiza de la retea existenta in zona.

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

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile situate se afla în intravilanul mun Caracal, fiind terenuri proprietate privată.

Suprafața întregului teren este de 2080.00 mp

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

Popularea funcțională a acestui P.U.Z. este necesară pentru completarea necesarului de locuințe din zonă.

Astfel, investiția propusă are rolul de a răspunde nevoilor populației locuitorilor 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 P.U.Z este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din M1 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI ȘI SERVICIILOR în regimul economic propus M1-6 SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI ȘI SERVICIILOR pentru realizare investiție LOCUINȚĂ 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, 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 P.U.Z. 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 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.

