

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 104 / 2018

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE
INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE,
EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F.
nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI
AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300**

MUNICIPIUL CARACAL, STR. PIATA VICTORIEI, NR. 14, JUDETUL OLT
T 11, P 60/1, nr. Cadastral 50090

BENEFICIAR:

S.C. COBRALI 2000 S.R.L. si
S.C. PARC S.A.
MUN. CARACAL, JUD. OLT

PROIECTANTI:

ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA
MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII:

iulie 2018

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE
INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE,
EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F.
nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI
AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300**

in municipiul CARACAL, str. PIATA VICTORIEI, nr. 14, JUD. OLT

Amplasament: CARACAL, STR. PIATA VICTORIEI, NR. 14, JUD. OLT

Beneficiarul investitiei: S.C. COBRALI 2000 S.A. si
S.C. PARC S.A.
MUN. CARACAL, JUD. OLT

Proiectant general: S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. G-ral Aurel Aldea, nr. 25, biroul nr. 2, parter,
Municipiul Slatina, Jud. Olt

Data elaborarii: iulie 2018

Faza: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC –
SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII
COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr> 55250 SI
AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300**

BENEFICIAR: **S.C. COBRALI 2000 S.R.L.**
S.C. PARC S.A.
Caracal, judetul Olt

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

PROIECTANTI: **ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

COLABORATORI: **ING. FLORESCU GEORGE MARIUS**

DATA ELABORARII: **IULIE 2018**

FAZA: P.U.Z.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de oras. Lucrarile propuse privesc construirea de noi investitii – PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300., infiintarea de noi zone destinate alimentatiei publice, precum si functiunilor adiacente acestora pe terenurile studiate si modificarea indicilor urbanistici existenti.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren (cca. 4697,00 mp.), cuprinzând o zonă

funcțională – spațiu alimentare publică, locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic/mediu de înălțime.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifică pentru zona luată în studiu și asigură corelarea dezvoltării urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localității.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

Acest P.U.Z. poate să reprezinte pentru suprafața studiată o bază de fundamentare pentru o fază următoare a P.A.T.J.-ului, ce se desfășoară ciclic, cu o periodicitate ce va fi determinată și de condițiile specifice de dezvoltare a județului în ansamblu, de rezolvare a problemelor de circulație în zona respectivă, de posibilele completări cu funcțiuni sociale conexe, funcții de necesități posibil să apară și odată cu implementarea și funcționarea obiectivului.

Situarea amplasamentului în cadrul localității și a zonei prin prisma planului de încadrare în zona este prezentată în planșele ce compun partea desenată a prezentei documentații.

Plan Urbanistic Zonal orientează și fundamentează activitatea organelor locale în scopul construirii și amenajării zonei, al autorizării de construire, cât și pentru luarea deciziei de dezvoltare a investițiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor P.U.G. și a opiniei inițiatorilor, conținutul P.U.Z. tratează următoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea rețelei stradale;
- ❖ Zonificarea funcțională a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici și indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de înălțime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic și circulația terenurilor;

- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII**

PENTRU ZONA STUDIATA:

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

Terenul pe care se va realiza investitia are suprafata totala 4697,00 mp. format din 5 parcele de teren cu urmatoarele suprafete si constructii:

1. Teren cu suprafata de 1272,00 mp. pe care este sunt constructii existente cu functiunea de hotel pentru care s-a obtinut un certificat de urbanism pentru amenajare spatii de cazare. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform Decizie privind transmitere teren nr 177/02.06.1977 si Certificat de proprietate M10 nr. 0948 si extras de Carte Funciara nr 51786.
2. Teren cu suprafata de 584,00 mp. pe care sunt realizate constructii (spatii anexa ale Hotelului) si care va fi supus unui certificat de urbanism pentru amenajarea unei terase acoperite ce va deservi hotelul. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vnzare cumparare anexat
3. Teren cu suprafata de 229,00 mp. pe care sunt realizate constructii (spatii anexa ale Hotelului) si care va fi supus unui certificat de urbanism pentru amenajarea unei terase acoperite ce va deservi hotelul. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vnzare cumparare anexat
4. Teren cu suprafata de 1454,00 mp., teren pentru care se solicita prezentul Certificat de Urbanism si pe care se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1556/26.06.2018 si extras de Carte Funciara nr 55289..
5. Teren cu suprafata de 721,00 mp., liber de constructii si pentru care se va solicita un alt certificat de urbanism pentru amenajarea unei parcare ce va deservi constructia propusa. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L.

conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1615/03.07.2018 si extras de Carte Funciara nr 55250.

6. Teren cu suprafata de 437,00 mp. ce va avea destinatia de servitute pentru accesul auto la celelalte terenuri si parcare auto. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform extras de Carte Funciara nr 55297 .

Toate cele 5 terenuri si constructiile aferente vor forma un ansamblu de constructii si functiuni pentru alimentatie publica si spatii de cazare.

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Caracal si face parte din zona destinata spatiului pentru servicii (spatii alimentatie publica) si functiunilor conexe acestora, constructiile avand un regim de inaltime mic. In aria studiata exista si se propun functiuni precum: spatii alimentatie publica, depozitare, etc. Se propune modificare indicilor urbanistici existenti pentru terenurile care au generat studiul PUZ.

Terenurile studiate prin PUZ se afla in subzona ZC6 – zona centrala protejata, adiacenta fostei mahalale Cerganesti a parohiei Sf. Vasile. Se propune incadrarea terenurilor studiate in subzona ZCp6 care modifica indicatorii urbanistici prezenti, in care investitiile existente si propuse nu se incadreaza.

Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT.

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300, contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. MUNICIPIUL CARACAL, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Caracal.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata

cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Municipiului Caracal
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice si pedologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date din Studii si Proiecte anterioare, mentionate la punctul 1.3.1.
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul prezinta constructii supraterane cu regim mare de inaltime – subsol + parter + 6 etaje cu destinatia de hotel (spatii de alimentatie publica si spatii de cazare), in suprafata totala de 1272,00 mp. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Teren cu suprafata de 1454,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 1272,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 584,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 229,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 721,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 437,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;

Pe parcela studziata cu suprafata totala de 4.697,00 mp. exista constructii supraterane.

Pe terenul studiat se propune construirea unui „ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300” si dobandirea de reglementari specifice zonei de alimentatie publica.

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter de recreere si alimentatie publica.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte noi investiții în zona – spații alimentare publică, care să răspundă vecinătăților caracterizate de funcțiuni de locuire și spații alimentare publică și cazare existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a reglementului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se află în intravilanul municipiului Caracal, oraș situat în centrul județului Olt, str. Piața Victoriei, nr. 14.

Caracal este un municipiu în județul Olt, Oltenia, România. Fosta reședință a județului Romanați este al doilea municipiu ca populație după reședința de județ Slatina. Teritoriul administrativ al municipiului are o suprafață de 7.472 hectare, iar populația este de 30.954 locuitori.

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și, beneficiind de rețeaua feroviară, se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

Circulația carosabilă existentă este formată din:

- Strada în localitate – situată în partea de Sud a terenului studiat, drum ce asigură accesul principal către investiția propusă prin cale de servitute către terenurile studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona este caracterizată prin fronturi stradale incomplete, cu construcții amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulație.

Fondul construit este în stare bună, având posibilitatea de a se dezvolta.

În zona există suprafețe de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de oraș.

Parcelarul se caracterizează prin deschideri medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din municipiul Caracal;

- necesitatea extinderii spatiilor de alimentatie publica si functiunilor conexe acestora in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului si municipiului Caracal;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a orasului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

Imobilele recent realizate la nivel de zona, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domeniul alimentatiei publice.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine municipiului Caracal si are o suprafata totala de 4.697,00 mp conform actelor cadastrale intocmite. Pe aceasta suprafata sunt realizate constructii cu destinatia de alimentatie publica cu spatii de cazare, adica un hotel cu regimul de inaltime S+P+ 6 E si constructii anexa ce deserveasc aceasta cladire principala. Prin intocmirea prezentei documentatii se studiaza posibilitatea amplasarii unei cladiri cu regim de inaltime Subsol + parter cu o suprafata construita de 1.200 mp. si o suprafata desfasurata de 2.182,00 mp ce va avea ca destinatie spatii de alimentatie publica si spatii anexa pentru aceasta.

Vecinatatile si delimitarile zonei studiate sunt:

- Vest – proprietate privata;
- Est – str. Piata Victoriei;
- Nord - spatiu verde Parcul Constantin Poroineanu;

- Sud - proprietate privata Vulpe Nicolae.

Zona studiată aparține zonei de locuințe și spații de alimentație publică cu spații de cazare situată pe strada Piața Victoriei. Suprafața totală a ariei studiate este de 4.697,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se află în proprietatea S.C. PARC S.A. și S.C. COBRALI 2000 S.R.L., conform actelor de proprietate anexate și detaliate mai sus pe suprafețe și proprietăți. Această suprafață de teren are categoria de folosință curți-construcții.

Se propune obținerea de reglementări specifice pentru suprafața totală de teren studiată - de 4.697,00 mp în vederea dobândirii dreptului de construibilitate pentru investiția „ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300”. Terenul intravilan este propus pentru mărirea Procentului de Ocupare a Terenului, parcele studiate vor deservi o singură activitate principală, aceea de alimentație publică.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiază de o poziție privilegiată în cadrul localității, fiind aproape de centrul municipiului Caracal, în directă legătură cu zonele de recreere și locuire și funcțiuni conexe ale localității.

În funcție de politica de dezvoltare urbană coerentă, în care consultarea populației joacă un rol important, se consideră necesar a se rezolva, în cadrul Planului Urbanistic Zonal, următoarele obiective principale:

- evaluarea și precizarea opțiunii de intervenție, aceea de păstrare a funcțiilor vecine pe zona studiată, cea de zona destinată spațiilor de recreere și alimentație publică;
- identificarea, în consecință, a traseelor tramei majore de circulație rutieră în interiorul zonei, care să permită funcționarea optimă a obiectivelor amplasate în zona – categorii: spații de alimentație publică și funcțiuni conexe acestora, locuințe, circulației, care pe de o parte să aibă o legătură lipsită de constrângeri cu artere de circulație, cum este strada Piața Victoriei din partea de est a terenului studiat;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii funcționale și a cadrului arhitectural urbanistic, în consonanță cu cerințele reale ale dezvoltării orașului;
- asigurarea construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului și în abordare unitară cu prevederile P.U.G. Caracal;
- delimitarea clară a subzonelor funcționale și asigurarea compatibilității funcțiilor, cooperarea și potențarea reciprocă în cadrul zonei, cu zonele învecinate, cu ansamblul

organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menită să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii municipale.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto și pietonală, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul județului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanță mai arida în sud, datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre (sub -3 grade temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Relieful acestei comune este reprezentat preponderent de Podișul Getic, respectiv de Piemontul Cotmeana, care are formă de platou.

Vegetația se încadrează în zona de stepă și de pășuni. Aceasta cuprinde pajști de silvostepă cu graminee și diverse ierburi care alternează cu păduri de stejari.

Fauna micro-regiunii este una bogată, dintre animale sălbatice amintim: lupul, vulpea, dihorul de stepă, viezurele, hârciogul, pisica sălbatică. Păsările sunt și ele variate: ciocârlia, privighetoarea, coțofana, sticletele, barza, stârcul etc. În bălți și în râul Olt găsim carasul, crapul, mreana, roșioara, racul, știuca, fitofagul iar pe albia râului Vedea nisiparnița. Locuitorii microregiunii dețin încă un număr însemnat de animale care sunt crescute pentru carne (bovine, ovine, porcine, păsări), lapte (bovine, ovine, caprine), ouă (păsări de curte), piei, lână (ovine), tracțiune (cai), etc.

2.3.2. CLIMA

Poziția geografică și relieful determină în mare măsură și manifestarea elementelor climatice. Pe teritoriul comunei clima este de tip temperat-continentala cu o nuanță mai arida datorită valurilor de aer uscat din est, care determină ierni aspre și veri uscate.

Temperatura medie anuală este de 11,2 grade Celsius. Zona orașului Corabia se distinge atât prin media lunilor de vară mai ridicată (32,2 grade Celsius), cât și prin valorile extreme care s-au înregistrat până acum: 42 grade Celsius în luna iulie a anului 1945 și 32 grade Celsius în ianuarie 1924 și 1942. Aproximativ 200-210 zile din an nu se produce îngheț. Cantitatea de precipitații anuale este în medie de 500 ml, influențând diferentiat evoluția perioadei de vegetație și desfășurarea lucrărilor la culturile agricole.

Vanturile care caracterizează clima sunt:

-Crivatul-care aduce iarna viscol și zăpadă, primăvara ploaie și vară secetă;

-Austrul-un vant secetos ce sufla din sud-vest;

-Baltaretul-care aduce ploi. Viteza medie a vantului este de 5 m/s.

Regimul eolian influenteaza direct pierderile de apa prin evacuare, acceptand deficitul de umiditate din sol.

Precipitatiile atmosferice prezinta aceeași influenta continentală, ele căzând mai ales sub forma de ploi primavara și toamna, iar iana sub forma de ninsoare; perioada cu precipitatii maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitatii minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitatiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vanturi reci, taioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu calduri arzatoare care dureaza 15-20 zile, perioada in care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primavara temperaturile ajung la 4-5°C in luna martie și cresc, in luna mai atingand 16-20oC.

Toamna se caracterizeaza in general prin scaderea temperaturii cu 4-5°C in raport eu luna august, iar in luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, orasul are rezerve importante de apa, panza de apă freatica fiind situata la adancimi cuprinse intre 3 ÷ 4 m in zona de lunca și 18 ÷ 20m in zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce inghet.

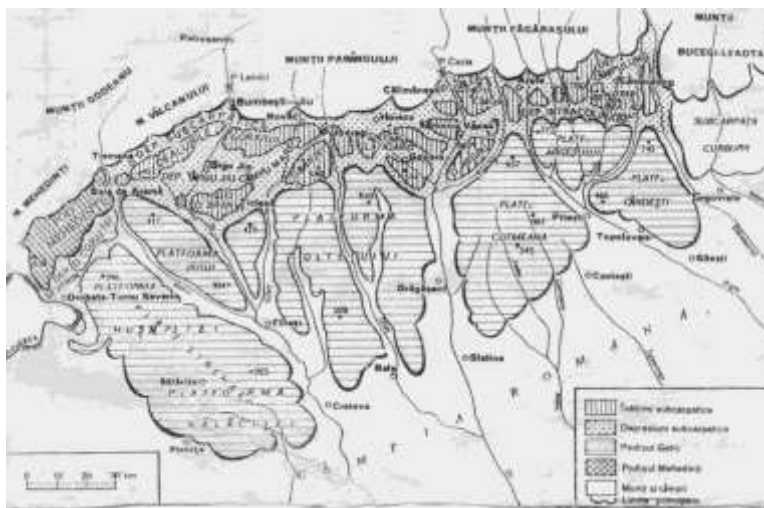
Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variaza diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE

Solurile de pe teritoriul comunei Gradinari se împart în mai multe unități zonale și intrazonale, care constituie potențialul pedologic, valorificat ca bază de dezvoltare a biocenozelor și a culturilor agricole în raport cu condițiile de mediu.

Podișul Getic este bogat în resurse geologice, care constau în combustibili minerali (hidrocarburi și cărbuni inferiori).



In zona se propun studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică VIII – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde, si la $K_s=0,20$.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică avand perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m si poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Pentru protejarea fundatiilor impotriva apelor de infiltratie, in jurul constructiilor se recomanda executarea unor rigole si santuri de scurgere a apei pentru perioadele cu precipitatii.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Pe raza municipiului Caracal nu este posibila producerea de inundatii la terenurile apartinand cetatenilor localitatii si gospodariilor populatiei.

- in municipiul Caracal nu s-au inregistrat inundatii majore.

Seceta - Inghet

In municipiul Caracal se pot inregistra riscuri de seceta si inghet, acestea fiind previzibile.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Caracal poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

Epidemii - Epizootii

Pe raza municipiului Caracal este posibila producerea unor epidemii, epizotii. Ocupatia de baza a locuitorilor municipiului Caracal o constituie industria precum si comerțul dar si agricultura pe terenurile riverane municipiului Caracal .

In privinta cresterii animalelor se inregistreaza un numar mare de animale in gospodariile populatiei.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Municipiul Caracal este traversat de cai de transport rutiere si feroviare:

- Drumul National 64;
- strazi in localitate;
- Linia de cale ferată Bucuresti - Craiova.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime si cu pagube materiale.

Riscuri de incendii.

La nivelul municipiului Caracal nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la constructiile populatiei.

2.4. CIRCULATIA

În context regional, județul Olt este relativ bine echipat din punct de vedere al infrastructurii de transport si căi de comunicație.

Circulatia rutiera din vecinatatea terenului studiat se desfasoara pe strazile adiacente terenului – strazi in localitate in partea de est str. Piata Victoriei. Accesul la teren se face direct din strada Piata Victoriei dar si de pe aleea de servitute ce deserveste terenul pe care se doreste amplasarea constructiei precum si terenul pe care se va amenaja parcare auto, fara a afecta circulatia pe alte artere de circulatie majore.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zona spatii de servicii (spatii alimentatie publica), dar si functiuni conexe;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile adiacente celor de alimentatie publica si locuire existente in zona nu afecteaza circulatia existenta. Invetitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentata de urmatoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial turistic;

- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și orășenești care vor asigura accesul la clădirea propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele cu locuințe și spații de alimentație publică, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren construit, exploatat parțial – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI –ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 - PRIN CONSTRUIREA UNEI SPATIU DE ALIMENTATIE PUBLICA SI ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE NECESARE FUNCTIONARII;

- teren înrăvilan cu construcții și fără servituti.

Terenul studiat este propus pentru restabilirea Procentului de Ocupare a Terenului precum și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, terenul rămânând în zona de spații de servicii (spații de alimentație publică).

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone dedicate spațiilor de servicii (spații de alimentație publică, funcțiuni conexe) –pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în înrăvilanul municipiului Caracal nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

În zona studiată a viitoarei investiții ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 există echipare edilitară.

În zona studiată se propun următoarele:

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

- Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în imediată vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Racordul la canalizare se va realiza la rețeaua de canalizare existentă în imediată vecinătate a terenurilor ce au generat P.U.Z.
- În zona se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Zona analizată este o zonă cu funcțiuni de spații de servicii și locuire în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime dar și existența unei construcții cu regim de înălțime S + P + 6E, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zona studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter, ajungând până la S+P+1.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zona.

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Construirea ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300, și ulterior funcționarea acestora, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cât și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea unor functiuni de spatii de alimentatie publica si functiuni conexe.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Caracal se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localitatii, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale dedicate cultelor si de alta facutura este o trasatura a ultimilor ani, exista in zona un interes investitional in usoara crestere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – MUNICIPIUL CARACAL – pentru zona studiata nu exista prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati, fiind specific zonei construite.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmari incadrarea acestora cat mai armonios cu cadrul natural si construit existent, fara intruziuni brutale, atat din punct de vedere urbanistic, cat si arhitectural.

Se va proceda la replantarea spatiilor verzi existente cu gazon si arbusti decorativi, precum si realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care

sa delimiteze zonele de locuit de circulatiile majore si de ulterioarele functiuni conexe ce se vor dezvolta in zona studziata.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investitiile aprobate prin PUZ si PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privata, precum si racordarea alei de servitute la strada Piata Victoriei.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Piata Victoriei in partea de est a terenului), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studziata si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta prin realizarea alei de servitute in partea de sud a parcelei studiate.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studziata aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale, avand 2 benzi de circulatie;
- strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

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

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta loturi rezidentiale construite, dar si functiuni de spatii de servicii (spatii de alimentatie publica). Functiunea propusa (ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300) se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării spațiului de alimentație publică se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea rezidențială dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea spațiului de alimentație publică este determinată de potențialul turistic al zonei, cât și de inexistența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unei ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 pe terenul studiat care se dorește a modifica Procentul de Ocupare a Terenului și a Coeficientului de Utilizare a Terenului.

- propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Municipiul Caracal - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;

- traseul utilitatilor din zonă;

- situația juridică a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Soluția propusă pentru zona studiată apare prezentată în detaliu în piesele părții desenate, respectiv în planșa PLAN DE SITUAȚIE – SITUAȚIE PROPUSĂ.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Condițiile de constructibilitate sunt în concordanță cu concluziile analizei multicriteriale a situației existente:

➤ Terenul nu are sarcini (rețele edilitare, trasee de apă, monumentelor istorice, etc.) care să condiționeze amplasarea viitoarelor obiective;

➤ Regimul de aliniere propus pentru construcții - definit ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical s-a stabilit conform RGU;

➤ Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.

➤ **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat)

➤ **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studiata are o arie de 4.697,00 mp si apartine intravilanului Municipiului Caracal – categoria „curti-constructii”.

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatoarelor indicatori:

In urma studierii posibilitatilor de amenajare urbanistica a terenurilor ce fac obiectul acestui P.U.Z., precum si a bilanturilor teritoriale se propun urmatoarii coeficienti:

- **P.O.T. - 75,00 %**
- **C.U.T. – 1,50**

BILANT TERITORIAL TOTAL

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	4.697,00 mp.		
SC =	1.570,00 mp.	1.200,00mp.	2.770,00 mp.
SD =	4.721,32mp.	2.182,00mp.	6.903,32 mp.
P.O.T.	33,42%	25,55%	58,97%
C.U.T.	1,01	0,46	1,47

BILANT TERITORIAL TEREN PENTRU CONSTRUCTIA PROPUSA

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	1.454,00 mp.		
SC =	32,00 mp.	1.018,00mp.	1.050,00 mp.
SD =	32,00mp.	2.000,00mp.	2.030,00 mp.
P.O.T.	2,20%	70,01%	72,21%
C.U.T.	0,02	1,37	1,39

BILANT TERITORIAL TEREN PENTRU CONSTRUCTIA PROPUSA SI PARCARE

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	1.454,00 mp.+721,00 mp. = 2.175,00 mp.		
SC =	32,00 mp.	1.018,00mp.	1.050,00 mp.
SD =	32,00mp.	2.000,00mp.	2.030,00 mp.
P.O.T.	1,50%	46,80%	48,30%
C.U.T.	0,015	0,92	0,93

BILANT TERITORIAL PENTRU TERASA

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	584,00 mp.		
SC =	266,00 mp.	120,00mp.	386,00 mp.
SD =	266,00mp.	120,00mp.	386,00 mp.
P.O.T.	45,55%	20,55%	66,10%
C.U.T.	0,45	0,21	0,66

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S + P + 2, exceptind cladirea „Hotel Romula” cu regim de inaltime S+P+.E.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z. .

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reseaua existenta in zona.

Canalizarea se va realiza la reseaua stradala de canalizare a municipiului Caracal.

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in retele publice locale - I.D. 47/83.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala. O

parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatra sparta, cu dale si dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Debitul de calcul al apelor meteorice Q_p este dat de relatia:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times I \times _ \times S \text{ l/s}$$

unde:

- m este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul si are valoarea 0,8;

- I reprezinta intensitatea ploii de calcul; la o durata a ploii de 5 min. si o frecventa de 2/1 si are valoarea 195 l/s.ha;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hirtie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorioficare.

b) Deseuri menajere:

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

- constructiile de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Caracal, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni spatii de servicii si locuinte curti-constructii. Se mentine functiunea de spatii de servicii si alimentatie publica.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

Condițiile existente in teren, ca si condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la solutiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumuele propuse se inscriu corect in cadrul construit existent, constituind in acelasi timp premiza realizarii unui regim de aliniere si a unei volumetriei reprezentative.

In baza documentatiei de urbanism, se vor urmari etapele ulterioare de proiectare si avizare a documentatiilor:

- documentatii pentru obtinerea avizelor de la forurile interesate;
- demersurile necesare obtinerii concesiunii terenului aferent domeniului public de interes local;
- documentatie pentru obtinerea autorizatiei de construire. Se avizeaza de catre organele administratiei publice locale;
- proiect de executie (P.T. si D.E. sau faza unica). Se executa de catre proiectant autorizat. Se verifica de verificatori tehnici atestati M.L.P.T.L;

Aceste documentatii fac obiectul unor noi proiecte, in baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Ghidanac Cristina-Creola