

MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL-
SPATIU COMERCIAL PE B-DUL ANTONIUS CARACALLA NR.43 A,
MUNICIPIUL CARACAL, JUDETUL OLT**

Beneficiar : **APIPIE DANUT, APIPIE ELENA**

Proiectant : S.C. ETALON S.R.L.

Data : 2018

OBIECTUL P.U.Z. : Solicitări ale temei –program

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **domnul APIPIE DANUT si doamna APIPIE ELENA**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – SPATIU COMERCIAL PE B-DUL ANTONIUS CARACALLA NR 43A, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Mihai Eminescu (nord), str. Olteniei (est), bd. Antonius Caracalla (sud), și str. Parangului (vest) în suprafață totală de **16446.00 mp**. Terenul ce a generat PUZ-ul este în suprafață de **300.00 mp**, situat în partea centrala a municipiului Caracal, cu deschidere la **bd. Antonius Caracalla**, fiind proprietatea domnului Apipie Danut si a doamnei Apipie Elena.

Tema-program a documentației este de stabili regulile de ocupare a terenului studiat, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, în vederea:

Construirea unui spatiu comercial care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Racordarea construcției la rețelele de utilități;
- Retragerea față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare;
- Realizarea unei imagini arhitecturale de calitate;
- Realizarea construcției pe bază de proiect tehnic întocmit respectând normele și normativele în vigoare, de proiectanți autorizati cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona

Folosinta actuala a terenului este teren arabil intravilan in suprafata totala de 300.00 mp. Pe parcela studiata nu exista constructii.

SURSE DOCUMENTARE :

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal.
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 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu 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, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr.24/2007 a spatiilor 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 si completarile ulterioare.
Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare
Legea 114/1996 a locuintei, 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 national – Secțiunea I – Rețele de transport.
Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – 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 impotriva incendiilor
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurator
Legea nr.123/2012 a energiei electrice si gazelor naturale

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu de circulație
- Studiu Istoric
- Studiu Geotehnic
- Studiu de Insorire

Date statistice

Nu este cazul.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Pentru parcela studiată este în vigoare P.U.G. aprobat în raport cu care s-a inițiat P.U.Z. în vederea stabilirii regulilor de ocupare a terenului studiat pentru construirea unui spațiu comercial D+P+1E.

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Incadrarea în zona

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor, Apipie Danut și Apipie Elena, având o suprafață de 300.00 mp și face parte din intravilanul Municipiului Caracal. Terenul studiat este amplasat în partea centrală a municipiului Caracal.

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.

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

Elemente ale cadrului natural:

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

a) date climatice

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

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

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un 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 cicloului 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.

Circulația:

Circulația în zonă este asigurată de bd. Antonius Caracalla care stabilește limita sudică a parcelei ce a generat PUZ-ul.

Ocuparea terenurilor:**IMOBILUL ARE DESTINATIA ARABIL INTRAVILAN SI SE AFLA IN ZONA ZC3 – CENTRUL RESTRUCTURAT IN PERIOADA SOCIALISTA**

Zona istorica protejata demolata in perioada socialismului, ce pastreaza doar partial si punctiform marturii ale orasului istoric

-este delimitate de: str. Piata Victoriei si cladirile adiacente, str. Mihai Eminescu, bd. Antonius Caracalla si cladirile adiacente

-cuprinde in majoritate locuinte colective de inaltime medie cu sau fara parter comercial, dar si cateva monumente aflate in Lista Monumentelor Istorice precum si cladiri cu valoare ambientala.

-zona a constructiilor de maxim P+1-4 niveluri, cu regim de construire in general discontinuu (cuplat, izolat), cu functiune dominanta locuirea, dar incluzand un numar mare de servicii de interes public.

In zona studiata, terenurile au preponderent folosinta curti constructii in intravilan, arabil in intravilan, si cai de comunicatii.

Nu exista conflicte semnificative intre functiunile existente/propuse in zona, spatiul comercial nu afecteaza intravilanul.

Asa cum am prezentat anterior, în afara de încadrarea în categoriile de risc seismic ale județului, mun. Caracal nu este încadrat într-o altă categorie de riscuri naturale.

Principala disfuncționalitate care a și condus la inițierea PUZ este dimensiunea pentru care un lot devine constructibil.

Pe suprafața studiată nu există construcții.

Nu există plantații de protecție.

Principalele disfuncționalități:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 208 din 09.05.2018 eliberat de Primaria Municipiului Caracal la regimul tehnic este specificat:

-are o forma neregulata

Si se propune de catre proprietar :

-modificarea conditiilor de construire; functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei. POT, CUT.

Echiparea edilitară:

Zona studiată are la data inițierii PUZ echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, la limita parcelei, acestea având capacitatea de a fi extinse.

Probleme de mediu:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice.

Mun 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.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare nu rezulta disfuncționalități privind echiparea edilitară din zona, existând rețele de gaze, apă, canal, energie electrică. În ceea ce privește investiția, aceasta este oportună prin completarea necesarului de servicii din zona.

SOLUȚII PROPUSE

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014 elaborat de S.C. MINA M COM S.R.L. București, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Caracal, în Subzona ZC3 - **CENTRUL RESTRUCTURAT ÎN PERIOADA SOCIALISTĂ**

Zona istorică protejată demolată în perioada socialismului, ce păstrează doar parțial și punctiform mărmuri ale orașului istoric

-este delimitată de: str. Piața Victoriei și clădirile adiacente, str. Mihai Eminescu, bd. Antonius Caracalla și clădirile adiacente

-cuprinde în majoritate locuințe colective de înălțime medie cu sau fără parter comercial, dar și câteva monumente aflate în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri cu valoare ambientală.

-zona a construcțiilor de maxim P+1-4 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat), cu funcțiune dominantă locuirea, dar incluzând un număr mare de servicii de interes public.

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului utilizările admise cu condiționari sunt:

La imobilele noi parterul orientat spre spațiul public va avea de regulă funcțiuni cu adresabilitate publică (echipamente de interes public sau diverse alte servicii)

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal (primarie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, unități sanitare, instituții de învățământ, centre culturale etc);

- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

- locașuri de cult;

- comerț cu amănuntul (exclus materiale de construcții) cu $S_{cd} \leq 400$ mp; în cazul 400 mp $< S_{cd} < 1500$ mp inserția se face pe baza de PUZ cu studiu de circulație;

- piața agro-alimentară în spații închise

- activități manufacturiere care nu stanjenesc vecinătatea

- hoteluri, pensiuni;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;

- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și în subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare – inclusiv în subteran (comerț, servicii, recreere, parcaje)
- se admite repararea și extinderea locuințelor existente;
- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise; în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală;
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizat maxim un nivel; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc).
- sunt admise lacasuri de cult noi numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localități de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localități noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lacasuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

Utilizările înscrise la articolele 1 și 2 sunt permise în condițiile de mai jos:

Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejată pentru imobilele ce constituie monumente și zone de protecție a acestora se instituie interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții principale noi, cu excepția reconstruirilor pe același amplasament.

Reglementările expuse mai jos permit, pentru imobilele aflate în zona de protecție a monumentelor, autorizarea directă de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi pe orizontală cu suprafețe construite de maxim 20% din suprafața construită la sol existentă și extinderi pe verticală cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii.

Pentru celelalte imobile este permisă realizarea

Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zona Protejată se instituie interdicție de dezmembrare/comasare a parcelelor rămase din parcelarul istoric.

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementări au un caracter orientativ

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- oricare alte utilizări decât cele prevăzute
- orice utilizări de natură să deprecieze zona
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim va fi de 800 mp, cu un front la stradă de minim 18.00 metri;

- **pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomanda parcele avand minim 500 mp și un front la strada de minim 12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

Parcelele ramase din parcelarul istoric nu vor fi alterate decat in baza PUZCP

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- la intersecția dintre strazi in scopul asigurarii unui minim de vizibilitate in intersectii, pana la elaborarea unor proiecte de specialitate care sa prevada altfel, se aplica regula tesirii aliniamentului; regula se aplica la toate intersectiile la care nu s-a prevazut expres in prezentul PUG necesitatea studierii solutionarii intersectiei insotita de interdictie temorara de construire pana la realizarea studiului.

- echipamentele publice si alte servicii de interes public (inclusiv comerciale) susceptibile a crea aglomeratie de pietoni sau autovehicole, precum si cele pentru care normele specifice impun retragerea fata de vecinatati nu sunt recomandate pe strazile cu fronturi continue sau discontinue dispuse la aliniament si cu trotuare mai inguste de 2,5 m; in cazul in care echipamentele publice nu creaza aglomeratii si au gabarite reduse este recomandata pastrarea regimului de aliniere existent în zona cu precizarile de la ultimul alineat;

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; obligativitatea se refera numai la cladirile principale, in cazul constructiilor anexa este interzisa amplasarea acestora la strada

- în cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta retragerea existenta pe parcelele adiacente (care nu sunt parcele de colt) cu incadrarea in limitele minime si maxime de mai jos:

Retragera in cazul locuintelor va fi de minim 2,0 m si maxim 10,0 m daca prin PUZ nu se specifica altfel

Retragera in cazul altor functiuni va fi minim 2,0 m si maxim 10 m daca prin PUZ nu se specifica altfel

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

-Adancimea benzii de constructibilitate daca nu este restrictionata de retragerea posterioara minima este de 20 m de la retragerea minima a strazii.

- Retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- Amplasarea cladirilor trebuie sa asigure respectarea conditiilor de insorire prevazute in HG 536/1997 pentru functiunile protejate (locuinte, spatii de invatamant, de sanatate etc) de pe parcela proprie si parcelele adiacente; in general respectarea acestei conditii se asigura prin pastrarea intre constructii a unei distante minime egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte; reducerea acestei distante se poate face pana la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte printr-un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiei asigurarii a 1,5 ore de insorire la solstitiul de iarna pentru toate incaperile de locuit si alte utilizari care necesita insorire atat la imobilul propriu cat si la cele invecinate.
- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, daca nu intervin conditionarile regulii calcanului iar retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; cu conditia ca retragerea fata de cladirea de pe parcela adiacenta sa fie minim $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai puțin de 6 m in baza unui PUD (in lipsa PUZCP) care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii

specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Circulații și accese

- se aplica prescripțiile generale de la capitolul 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere, pentru gabarit auto, legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- de regula, accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice (reglementarea nu este obligatorie în cazul imobilelor monumente istorice);

Cerintele minime de spații de parcare pe raza municipiului Caracal

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 75 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfășurată
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale între 400 mp și 2000 mp suprafața construită desfășurată
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pe unități comerciale de peste 2000 mp suprafața construită desfășurată.
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

-înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția sa nu rămână

vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior; Înălțimea maxima admisa la coama depaseste cu maxim 5,0 m înălțimea maxima admisa la cornisa/streasina.

Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va fi ținute seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor tradiționale; se admit culori de contrast care să nu reprezinte mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat pe clădirile monument istoric (aparatele de aer condiționat pot fi așezate în interiorul balcoanelor/teraselor, fără a fi vizibile din exterior); în cazul altor imobile se va evita dispunerea acestor aparate în locuri vizibile din circulațiile publice;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;

Spații libere și spații plantate

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

Împrejmuiri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Indici privind utilizarea terenului, subzona ZC3, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

POT maxim = 50 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,5 mp ADC /mp teren

Valorificarea cadrului natural:

Terenul plan și structura fără caracteristici speciale asigură caracteristici bune de construire având în vedere că nu există riscuri naturale și antropice și condiții bune de fundare ale terenului. Istoricul orașului Caracal nu consemnează fenomene sau evenimente naturale care să afecteze fondul construit sau condițiile de locuire din zona studiată, ceea ce asigură condiții normale de dezvoltare din punct de vedere urbanistic, social și arhitectural. Municipiul Caracal nu prezintă interes balnear sau turistic drept pentru care nu vom avea nicio propunere urbanistică specială în sensul valorificării cadrului natural.

Modernizarea circulației:

Circulația în zonă este asigurată de bd. Antonius Caracalla care stabilește limita sudică a zonei ce a generat PUZ-ul.

Parcarea necesară noii funcțiuni propuse prin PUZ va fi amenajată în interiorul terenului studiat cu acces din bd. Antonius Caracalla

Bilant teritorial propus:

- Steren = 300.00 mp din care
- Sconstruită maximă propusă= 150.00 mp
- Sdesfasurată maximă propusă = 450.00 mp
- Salei + trotuar de garda = 129.50 mp
- Sspatii verzi = 20.50 mp
- POT maxim propus: 50.00 %
- CUT maxim propus: 1.5

Regim de înălțime propus: D+P+1E

Protectia mediului:

Construcția ce va fi realizata pe amplasamentul studiat, nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomot peste nivelul prevăzut de norme.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția pe care o propune P.U.Z.-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia și caile de acces pentru extinderea și schimbarea destinației din locuința în spațiu comercial.

Soluția propusă are în vedere modificarea dimensiunii pentru care un lot devine construibil, așa cum este propus în planșa de CONCEPT PROPUS.

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

Propunerea de amplasare a construcției pe parcela studiată rezolvă problema disconfortului creat de lipsa serviciilor de acest fel din zonă și conduce implicit la valorificarea superioară a terenului existent.

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.

Amplasarea spațiului comercial pe bd. Antonius Caracalla nu afectează direct monumentul istoric din imediata sa vecinătate și cu atât mai puțin celelalte monumente istorice aflate în zonă.

Fata de cele menționate mai sus susținem avizarea Planului Urbanistic Zonal: SPATIU COMERCIAL PE B-DUL ANTONIUS CARACALLA NR.43 A, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT

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

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

Întocmit,
carh.urb Angela Busca
S.C. ETALON S.R.L