

# MEMORIU GENERAL

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**

Beneficiar : VOICU AUREL

Proiectant : S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.

Data : 2018

## OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **domnul VOICU AUREL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ – EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Macesului (nord), str. Elena Doamna (est), bl. Gheorghe Doja (sud), și str. Popa Sapca (vest) în suprafață totală de **71702.93 mp**. Terenul ce a generat **STUDIUL DE OPORTUNITATE** este în suprafață de **277.00 mp**, situat în partea vestica a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Elena Doamna**, fiind proprietatea domnului Voicu Aurel.

**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 în care devine construibil lotul, în vederea:**

Extinderii și schimbare destinație din locuința în spațiu comercial și spațiu de depozitare 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 autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

**Folosința actuală a terenului este teren curți construcții 277.00 mp. Pe parcela studiată există o construcție P+1, în suprafața construită de 52.00 mp, având funcțiunea de locuire. Se dorește schimbarea destinației acestei construcții, din locuința în spațiu comercial și spațiu de depozitare, și extinderea acesteia cu o construcție având funcțiunea de spațiu comercial, Sc = 96.00 mp, și regim de înălțime parter.**

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 235 din 30.05.2018** care precizează la **REGIMUL JURIDIC** următoarele:

Imobilele – teren și construcție sunt situate în intravilanul municipiului Caracal, str. Elena Doamna este proprietate a d-ului Voicu Aurel conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 54779 și nr 51865.

**Regimul economic:**

**IMOBILELE (TEREN SI CONSTRUCTII) SE AFLA IN SUBZONA Li1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE AU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII.**

**Regimul tehnic:**

Steren = 277.00 mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

-POT maxim = 35 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT maxim pentru înalțimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren

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

-nord – str. Macesului

-sud – Smarandache Stefan

-est – Str. Elena Doamna

-vest – Dusca Grigore

**Folosința actuală a amplasamentului**

Folosința actuală - curți construcții

Parcela studiată se află în intravilanul localității

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată există o construcție cu regim de înalțime P+1, în suprafața construită  $S_c = 52.00$  mp. Se dorește schimbarea destinației acestei clădiri din locuință în spațiu comercial și de depozitare.

**PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

**PUZ-ul urmărește modificarea funcțiunii admise, regimul de construire, înalțimea maximă admisă, distanțele minime față de limitele parcelei, POT, CUT pentru EXTINDEREA SI SCHIMBAREA DESTINATIEI DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE.**

**Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – EXTINDERE SI SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL SI SPATIU DEPOZITARE, STR. ELENA DOAMNA, NR. 5, MUNICIPIUL CARACAL JUDETUL OLT**

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

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

### **Circulații și accese:**

Circulația pe parcela este asigurată de str. Elena Doamna care stabilește limita estică parcelei ce a generat PUZ-ul.

### **Echiparea edilitară:**

Zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de canalizare și apă, în interiorul parcelei.

### **Prevederi ale P.U.G.:**

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona Li 1, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

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

-locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997

-amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii

-anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă;

-adăposturi pentru maxim 5 animale de casă

-sere de maxim 100 mp

-panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate

- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată

-se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**-se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție**

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii admisi potrivit articolului 2;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu) ori prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;

- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice

- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natura sa 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 împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari decat cele incluse la articolele 1 si 2

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile capitolului 2.3.1 Amplasarea față de aliniament
- pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului40; retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament
- banda de constructibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maxima admisa)

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

- clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat functie de situatia existenta;
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac exceptie:
  - cazurile în care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii legal executate pe limita de proprietate - in aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru constructii cu functiuni similare;
  - cazul in care exista un proiect de cuplare pe calcan pentru o constructie cu functiune similara
  - cazul strazilor pe care regula caracteristica este amplasarea traditionala – in acest caz se admite respectarea modului traditional de dispunere cu limitarea corespunderii a regimului de inaltime potrivit

2.3.3.2.3. Amplasare traditionala in parcelar; in acest caz insa amplasarea pe hotar se va putea face numai cu acordul vecinului deoarece se instituie o grevare in conditiile codului civil (acces pentru intretinerea calcanului)

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m.

#### **Circulatii si accese:**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.50 m lățime;

#### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:**

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita sau un etaj normal retras în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri
- Inaltimea maxima la coama: 15,0 m

#### **Conditii de echipare edilitara:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

### **Spatii libere si spatii plantate:**

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;
- spatiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate

### **Imprejmuirea**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si 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 transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

### **Indici privind utilizarea terenului, subzona Li 1b, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):**

- POT maxim = 35%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,05 mp ADC /mp teren

### **Bilant teritorial propus:**

- Steren = 277.00 mp din care
- Sconstruita propusa= 148.00 mp
- Sdesfasurata = 200.00 mp
- Salei + trotuar de garda = 105.66 mp
- Sspatii verzi = 23.34 mp
- POT maxim propus: 53.42 %
- CUT maxim propus: 0.72

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor**

Toate lucrările din incinta privata : bransamente și racorduri la utilități, amenjare curte interioara,

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală**

Categoria de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica se rezumă la dotările aferente rețelelor edilitare respectiv extinderea acestora.

## CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea stabilirii regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acestora și caile de acces pentru extinderea și schimbarea destinației din locuința în spațiu comercial și spațiu depozitare.

**Soluția propusă are în vedere modificarea funcțiunii admise, regimul de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, menționate în R.L.U. al municipiului Caracal, propuse în planșa de CONCEPT PROPUS.**

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,  
arh. urb. Angela Bușcă  
S.C. SM GENERAL INVEST S.R.L.