

MEMORIU GENERAL

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE, PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**

Beneficiar : MEDINTU CONSTANTIN TEODOR
NMEDINTU IONICA CATALINA
CENTEA IONEL DANIEL

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

Data : 2019

OBIECTUL PUZ-ului :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarilor, **doamnei Medintu Ionica Catalina si a domnilor Medintu Constantin Teodor si Centea Ionel Daniel**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ - PARCELARE A IMOBILELOR SITUATE PE STRADA CRAIOVEI NR. 175 SI NR. 177 PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE PRECUM SI REALIZAREA LOCUINTEI SI ANEXA GOSPODAREASCA PE STRADA DECEBAL NR. 148D, IN MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT**, și analizează zona cuprinsă între strada Craiovei (nord), str. Elena Doamna (est), str. Decebal (sud), și str. De (vest) in suprafata totala de **200.000 mp**.

Tema-program a documentației este de a ridica interdicția de construire pe parcelele ce au generat PUZ în suprafață totală de **2763.00 mp**, situat în partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la str. Decebal pentru proprietatea domnului Centea Ionel Daniel, și cu deschidere la str. Craiovei pentru proprietatea domnilor Medintu, si totodata de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și amenajărilor aferente acesteia pentru a decela condițiile in care devine construibil lotul, în vederea:

Construirii locuință individuală, care implică:

- Amplasării clădirii față de construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Stabilirii oportunității păstrării interdicției temporare de construire pe parcela inițiatorului sau renunțării la această interdicție;
- 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.

Folosinta actuala a terenurilor este teren agricol intravilan

Pe terenurile studiate nu exista nicio constructie.

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr.152 din 15.04.2019 care precizează la REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Terenul, este situat in intravilanului municipiului Caracal str. Craiovei nr. 175 este proprietatea d-lui Medintu Constantin Teodor si a d-nei Medintu Ionica Catalina conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 55542.

Terenul, este situat in intravilanului municipiului Caracal str. Craiovei nr. 177 este proprietatea d-lui Medintu Constantin Teodor si a d-nei Medintu Ionica Catalina conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 53722.

Terenul, este situat in intravilanului municipiului Caracal str. Decebal nr. 148D este proprietatea d-lui Centea Ionel Daniel conform extrasului de carte funciara nr. 51713.

Regimul economic:

IMOBILUL CU NR. CADASTRAL 51713 SE AFLA IN ZONA Li3 – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MCI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE

Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism - PUZ elaborate pentru fiecare cvartal delimitat de strazile existente – aprobata conform legii, care vor stabili ponderea fiecarui tip de locuinte, dotarile aferente necesare si celelalte reglementari. Pana la realizarea documentatiei de urbanism se instituie interdictia temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv la o adancime mai mare de 50 m de aliniament si pe traseele prezumtive ale drumurilor de acces in interiorul cvartelelor.

IMOBILELE CU NR. CADASTRAL 53722 SI NR. 5542 SUNT SITUATE IN MI- SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SEVICIILOR

Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinatie inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2 – P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore.

Toate cele trei terenuri sunt afectate de interdictia temporara de construire pentru amplasarea de constructii si amenajari cu caracter definitiv.

Terenurile cu numar cadastral 51713; nr. 53722; nr. 55542 sunt afectate de un traseu prezumtiv al drumului de acces in interiorul cvartalului delimitat de strazile Craiovei si Lalelelor. Conform RLU – regulamentul local de urbanism, strada propusa a se realiza (drumul de acces in interiorul cvartalului) va fi de categoria IV1

Pentru terenurile din str. Craiovei nr. 175, 177 (numar cadastral 55542 si 53722) proprietatea sotilor Medintu se propune parcelarea in 5 loturi pentru construire locuinte individuale cu un regim de inaltime P+1E.

Pentru terenul din str. Decebal nr. 148D (numar cadastral 51713), proprietatea dl-ului Centea, se propune construirea unei locuinte parter si a unei anexe gospodaresti.

PENTRU TERENUL CU NR CADASTRAL 51713

Regimul tehnic:

S teren = 857.00 mp

Avand in vedere ca, parcela, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal:

- are raportul laturilor mai mare de 1/5.
- constructia propusa depaseste banda de constructibilitate a zonei
- terenul este afectat de traseul prezumtiv al drumului de acces in interiorul cvartalelor.
- constructia propusa se va amplasa la o distanta mai mare de 50 m de aliniament, deci in zona unde este instituita interdictia temporara de construire.
- utilizare interzisa – anexa gospodareasca (garaj auto)

Autorizarea executarii lucrarilor nu se poate face direct ci numai in baza unei documentatii de urbanism, elaborate si aprobata conform legii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – prop. Savu Virgil George
- sud – prop. Neagu Lucian
- est – prop. Lungu Teodor
- vest – Drum acces

Folosința actuală a amplasamentului

În zonă se regăsesc atât servicii și comerț (zona M1), cât și locuințe individuale, amplasate în regim izolat (LI3)

Parcela inițiatorului este inclusă în subzona LI3, conform PUG MUNICIPIUL CARACAL, caracterizată prin amplasarea izolată a construcțiilor cu funcțiuni rezidențiale.

Parcela studiată se află în intravilanul localității într-o zonă ce prezintă interdicție de construire.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată nu există construcții.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

PUZul urmărește ridicarea interdicției de construire pe parcela

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism

–PUZ – pentru a ridica interdicția de construire a terenului studiat.

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 drumul de acces, care stabilește limita de vest a parcelei ce a generat PUZ-ul, drum ce face legătura cu str. Decebal.

Echiparea edilitară:

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

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI3, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiul Caracal.

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare:**

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt propuse:

- **locuințe individuale, cu sau fără spații pentru profesii liberale;**
- locuințe colective cu maxim P+2 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter;
- grădinite, afterschool (în cazul ansamblurilor cu minim 100 unități locative sau în cele cu confort ridicat, indiferent de mărime)

- spatii pentru ingrijire personala (in cazul ansamblurilor cu minim 100 unitati locative sau in cele cu confort ridicat, indiferent de marime)
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

Recomandări pentru construcțiile existente

Indici privind utilizarea terenului, subzona **LI3**:

- **POT: 30%**
- **CUT:0,90 ADC/m²**
- Regim de înălțime: **P+2E**
- Înălțime la cornișă: **10,0m**
- Înălțime la coamă: **15,0m**
- Raportul între laturile terenului minim **1/3 ÷ 1/5**

Utilizări interzise

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare 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;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- **anexe gospodărești**

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru zonele afectate de restructurare reglementarile se stabilesc prin PUZ

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirii se va face la aliniament sau retras de la aliniament potrivit caracterului strazii si in conditiile planșei de PL. U2 CONCEPT PROPUS – PLAN DE SITUATIE

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- se stabilesc prin PUZ

Circulații și accese:

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

Înălțimea maximă la coama: 15,0 m

Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+2) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran

Spații libere și spații plantate:

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.
- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 150 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj

metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejuriri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona LI 3, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

- POT maxim = 30%;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 0,9 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial:

- Steren = 857.00 mp
- Sconstruita propusa= 119.14 mp
- Sdesfasurata = 119.14 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 74.00 mp
- Sspatii verzi = 663.86 mp
- POT: 13.90 %
- CUT: 0.13
- Regim de înălțime: PARTER

TERENURILE CU NR CADASTRAL 53722 SI NR. 55542 CONFORM RLU AFERENT PUG AL MUNICIPIULUI CARACAL SUNT IN ZONA M1 UNDE:

**Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:
POT maxim = 35% și CUT maxim pentru înălțimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren.**

Având în vedere că, parcelele, conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Caracal:

-sunt afectate de interdicția temporară de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv,

Autorizarea executării lucrărilor nu se poate face direct ci numai în baza unei documentații de urbanism, elaborate și aprobate conform legii.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – NR. CAD. 53723. Str. Craiovei
- sud – prop. PAUN DUMITRA
- est – MITU ANA
- vest – NR. CAD. 50984

Folosința actuală a amplasamentului

În zonă se regăsesc atât servicii și comerț (zona M1), cât și locuințe individuale, amplasate în regim izolat (LI3)

Parcelele inițiatorului sunt incluse în subzona M1, conform PUG MUNICIPIUL CARACAL,

Parcelele studiate se află în intravilanul localității într-o zonă ce prezintă interdicție de construire.

Nu există plantații de protecție.

Pe suprafața studiată nu există construcții.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Se dorește lotizarea terenurilor studiate în 5 loturi cu suprafețe de 529.00 mp, respectiv 531.00 mp pentru construirea a 5 locuințe individuale cu un regim de înălțime P+1E și suprafața construită de maxim 200.00 mp. Accesul spre loturi se va face printr-o cale de acces din strada Craiovei, cale de acces cu un profil de 6.00m.

PUZ-ul urmărește ridicarea interdicției de construire pe parcelă

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru a ridica interdicția de construire a terenului studiat.

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 parcelă este asigurată de drumul de acces, drum ce face legătura cu str. Craiovei.

Echiparea edilitară:

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

Prevederi ale P.U.G.:

Conform Planului Urbanistic General – Municipiul Caracal, în Subzona LI1, terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Caracal.

Funcțiuni reglementate: **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale**

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului, sunt admise:

- Reparații și extinderi la locuințele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la
- ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

Utilizări interzise

- 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 vanzare 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

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se considera construibilă dacă: are o suprafață de minim 15.00 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12.00 m pentru locuințe cuplate; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor (retragerea maximă admisă), în interiorul careia se amplasează cladirile principale.

Retragerea minimă admisibilă este de 3,0 m dacă nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului³⁸; retragerea maximă admisă este de 10,0 m de la aliniament

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- clădirile vor fi dispuse de regula izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de cel puțin una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 metri iar fata de cealaltă limită (de regula amplasată spre punctul cardinal nefavorabil) retragerea minimă va fi de 1,0 m dacă nu există ferestre cu vedere și minim 2,0 m dacă sunt ferestre cu vedere;

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există construcții cu funcțiuni compatibile pe limita de proprietate (regula calcanului);

- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

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

- pentru anexele parter cu înălțimea la streasina/cornișă de maxim 3,0 m care nu produc nici un fel de dezagremente se admite ieșirea din banda de constructibilitate și amplasarea la minim 1,0 m de limitele laterale și limita posterioară a proprietății; amplasarea anexelor pe limitele laterale/posterioare de proprietate se admite numai în cazul cuplării la calcanul anexelor adiacente

Circulații și accese:

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

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

- înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita

Aspectul exterior al clădirilor

Reglementari generale orientative pana la elaborarea PUZCP:

-clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate; in acest scop catre circulatiile publice vor fi orientate corpuri de birouri si spatii comerciale si de prezentare care se armonizeaza (spre deosebire de hale) cu locuintele majoritare in zona.

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

-se recomanda corelarea volumului constructiilor noi cu al celor existente pe parcelele adiacente

-La proiectarea cladirilor noi se va tine seama de raportul construit/liber existent in desfasurarea strazii; se recomanda ca acest raport sa fie cuprins intre 3/1 si 1/1.

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al strazilor comerciale, 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 interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale ale materialelor. Culorile de contrast nu vor ocupa mai mult de 10% din fiecare fatada.

- Sunt recomandate in general acoperisurile cu panta (tip sarpanta), cu pante intre 200-450.

- Se interzice utilizarea azbocimentului si tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.

- Este interzisa utilizarea imitatiilor materialelor traditionale (imitatie de piatra, imitatie de tigla ceramica etc) cu exceptia cazurilor justificate printr-un studiu istoric.

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

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 in cazul locuintelor si 20% din suprafata parcelelor in cazul altor functiuni; fac exceptie functiunile care prin norme specifice prevad o suprafata mai mare de spatii verzi, caz in care se aplica norma specifica

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori ;

- spațiile 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 plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;

- in lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna

- 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

Împrejmuiri

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 30 cm și maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic, lemn sau un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,20.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei

Indici privind utilizarea terenului, subzona M1, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

Pentru parcelele destinate exclusiv locuirii se aplica prevederile Li1, respective:

POT maxim = 35% și CUT maxim pentru înălțimi P+2=1.05 mp ADC/mp teren.

Bilant teritorial:

- Steren = 531.00 mp
- Sconstruita propusa= 185.85 mp
- Salei, trutuar de garda, terasa = 159.30 mp
- Sspatii verzi = 531.00 mp
- POT: 35.00 %
- CUT: 0.70
- Regim de înălțime: P+1E

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

Toate lucrările din incinta privata: branșamente și racorduri la utilități, amenajare 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

Soluția pe care o propune PUZul porneste de la ideea **ridicării interdicției temporara de construire pentru amplasarea de construcții și amenajări cu caracter definitiv pe parcela proprietate a doamnei Medintu Ionica Catalina și a domnilor Medintu Constantin Teodor și Centea Ionel Daniel.**

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

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 pentru această zonă.

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- 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 Busca
S.C. ANGELA BUSCA ARCHITECTURE S.R.L.