

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761, CF. NR. 58211 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT.

- BENEFICIAR : POPESCU CRISTIAN - OVIDIU
- PROIECTANTUL GENERAL : S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 217/2022
- DATA ELABORĂRII : 2022/2023



1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul PUZ se realizeaza la solicitarea beneficiarului POPESCU CRISTIAN - OVIDIU, in vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT IN VEDEREA REALIZĂRII INVESTITIEI "CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN", CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761, CF. NR. 58211 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT**, si analizeaza o zona mai mare care acopera o suprafata totala de 26.265,00 mp.

Terenurile ce au generat PUZ-ul sunt în suprafață de **8.416,00 mp**, situate în partea de sud-est a municipiului Caracal, cu deschidere la **str. Trandafirilor si str. Martisorului**, este format din 6 parcele avand numerele cadastrale: **CF. NR. 58318, NR. 55150, CF. NR. 58317 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 16, CF. NR. 54761, CF. NR. 58211 – STR. TRANDAFIRILOR NR. 18, CF. NR. 55151 – STR. MARTISORULUI NR 15.A, MUN. CARACAL, JUD OLT.**

- Nr. Cad. 58318/2022 - 2.968,00 mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru lotizare.
- Nr. Cad. 55150/2022 – 948,00mp categorie de folosinta teren arabil, cale acces catre lotizare.
- Nr. Cad. 55151/2022 - 800,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58317/2022 - 500,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 54761/2022 - 2.000,00mp, categorie de folosinta teren arabil, propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.
- Nr. Cad. 58211/2022 - 1.200,00mp, categorie de folosinta teren arabil,

propus pentru stabilirea criteriilor de construibilitate pentru realizarea investitiei - Construire locuinte, imprejmuire si utilitati.

Imobilele sunt situate in intravilanul muncipiului Caracal, str. Trandafirilor si str. Martisorului si sunt proprietatea beneficiarilor: Popescu Cristian – Ovidiu (reprezentant), Popescu Florentina, Jianu Marin Petru, Mihai Florentina si Mihai Elena, Mirea Razvan Dumitru si Mirea Iuliana Maria. Terenurile sunt libere de sarcini si nu exista constructii supratereane.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- nord – cale acces, str. Trandafirilor;
- sud – cale acces, str. Martisorului;
- est – nr.cad. 58210;
- vest – nr.cad. 57954.

Investitia propusa se refera la propunerea unei lotizari aferente cartii funciare nr.cad. 58318/2022 in vederea realizarii de locuinte, imprejmui si asigurare utilitati pe o suprafata de 2.968,00 mp. In vederea asigurarii accesului catre lotizarile viitoare se propune o cale de acces, respectiv CF – 55150 cu o suprafata de – 948,00mp. De asemenea, se vor stabili criteriile de construibilitate pentru parcelele aferente - CF – 55151 cu o suprafata de 800,00mp; CF – 58317 cu o suprafata de 500,00mp; CF – 54761 cu o suprafata de 2.000,00mp; CF – 58211 cu o suprafata de 1.200,00mp pentru acelasi scop – si anume construire locuinte, imrejmui si utilitati.

Tema-program a documentației este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3–2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie LOCUINTE INDIVIDUALE

Conform PUG aprobat, imobilul studiat este traversat de un traseu al unui drum prezumtiv de categoria a-III-a Propunerea caii de acces tine cont de profilul drumului prezumtiv propus prin PUG.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zone.

Documentația este finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Certificat de Urbanism Nr. 212 din 04.10.2022.

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

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

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din din Li3–2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2013-2020

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

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 spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completarile ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcelele ce fac obiectul studiului de față sunt amplasate în partea de sud-est a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

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

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

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

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui cartier de locuințe în localitate.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcelele situate în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Trandafirilor nr. 16; str. Trandafirilor nr. 18 și str. Martisorului nr. 15A.

Zona studiată este în relație de vecinătate imediată cu zona centrală.

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei 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 ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte , transportat pe direcția sud-vest sub forma Australului.

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.

2.4. CIRCULATIA

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

- Strada General Trandafirilor, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 12.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Martisorului, cu acces direct la terenurile ce au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 6.00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCLnr.03/30.01.2014 de 9,00m);

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcela studiată se află în intravilanul localității.

Pe suprafața de teren studiată nu există nicio construcție. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală.

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuieli pe baza de var și nisip), prezintă învelitori din țiglă ceramică sau tablă zincată. Tâmplăria este realizată din PVC și geam termopan sau lemn.

Parcelele studiate au suprafața relativ plană, cu denivelări nesemnificative.

Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară aferentă PUG MUN. CARACAL, zona studiată are la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă (prin racord de pe parcela nordică – aparține beneficiarului)

Prin avizele obtinute in cadrul proiectului derulat, va fi prezentat modul de racordare a retelelor existente la investitia propusa.

Canalizarea se va face prin instalarea, in particular de fose septice sau bazine vidanjabile.

In cazul in care se va dori, se vor face puturi forate.

Incalzirea se va face prin centrale pe combustibil solid sau pe electricitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusa unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul Caracal este o localitate veche, iar istoria ei nu consemneaza evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

Zona studiată nu are de remarcat valori de patrimoniu care sa necesite protectie si nici potential turistic sau balnear.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenurile care formeaza zona studiată sunt proprietate privata.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diverse faze de elaborare si / sau dezbateri publice.

In cazul de fata initiatorul P.U.Z. este proprietarul unor parcele si reprezentantul intereselor celorlalte mentionate care reprezinta zona ce a generat PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau in identificarea solutiei, avizarea si aprobarea acesteia in vederea modificarii si stabilirii conditiilor de constructibilitate pentru loturile care au generat PUZ pentru investitia - locuinte individuale izolate. In acest context elaborarea documentatiei si promovarea spre avizare si aprobare reprezinta evidenta punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

In scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri, precum si la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului P.U.Z. are la baza ridicarea topografica actualizata realizata in coordonate in sistemul national de referinta Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se afla in intravilanul localitatii Caracal in partea de sud-est.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se incadreaza in urmatoarea zona functionala:

LI3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li3-2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

3.2. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

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

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

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Strada Trandafirilor, in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 12.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 14.00m care contine 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1.5 m banda pentru ciclisti si 1.50m pietonal pe un sens.

Strada Martisorului, in zona terenului ce au generat PUZ, are un profil de 6.00m si se propune prin PUG MUN. CARACAL aprobat, un profil de 9.00m care contine 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si 1.50m pietonal pe un sens.

Pentru accesul catre lotizarea propusa pe parcela cu nr. cad. 58318 si catre parcelele nr cad. 58317 si nr. cad. 55151 se propune amenajera unei circulatii carosabile amplasata pe parcela nr. cad. 55150, **care nu va fi cedata domeniului public**, cu un profil de 6m care contine 2 benzi – 5,25 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) si un 0.75 m pietonal pe un sens.

Suprafața pentru parcare autovehiculelor se va face doar in interiorul parcelelor rezultate in urma lotizarii.

Accesul utilajelor de stingere și intervenție la incendii este asigurată, atat din strada Trandafirilor cat si din strada Martisorului prin calea de acces nou creata.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

-Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

-Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie sa fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Funcțiune – locuinte individuale izolate

T1-9 – SUBZONA TRANSPORTURI RUTIERE

Bilant teritorial propus pentru zona Li2-9 este:

- Steren = 7.468,00 mp
- POT max propus: 30.00%
- CUT max propus : 0.9
- Regim maxim de înălțime: P+2E
- Hmax coama = 15.00m
- Hmax cornisa=10.00m
- S minima spații verzi = 30%

Bilant teritorial propus pentru zona T1-9 este:

- Steren = 948,00 mp

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei CONCEPT PROPUȘ pentru zona Li2-9 sunt:

- retragerea fata de aliniament – minim 2.00m
- retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m
- retragerea fata de limita posterioara - minim 1.00 m

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In prezent terenurile studiate beneficiaza de utilitati **dupa cum urmeaza:**

- **Alimentarea cu apă**

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă printr-un bransament la rețeaua publică existent prin acord de la parcela vecina sau prin put forat.

- **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere vor fi colectate prin bazine sau fose vidanjabile.

- **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze naturale – nu exista. Incalzirea se va face prin centrale cu un combustibil solid sau electricitate.

- **Alimentare cu energie electrică**

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

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se incadreaza in normativele aflate in vigoare respectandu-se distantele intre vecini, protecția impotriva zgomotului, iar deseurile rezultate dupa consumare se depoziteaza in locuri special amenajate fara sa afecteze gospodariile vecine.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenurile studiate sunt situate in intravilanul mun Caracal, fiind terenuri proprietate privata.

Suprafata totala a terenurilor care au generat PUZ este de 8.416,00 mp. Studiu vizeaza o zona mai mare in suprafata totala de 26.265,00 mp.

3.8. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor populatiei, si totodata de a contribui la inchegarea unui nou nucleu rezidential in curs de dezvoltare pentru locuitorii mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare cale de acces, amenajare spatiu verde, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuintele individuale izolate.

5. CONCLUZII

Soluția pe care o propune Studiul de Oportunitate este de a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li3-2 SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONA DE RESTRUCTURARE in regimul economic Li2-9 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE pentru realizare investitie “**CONSTRUIRE LOCUINTE SI LOTIZARE TEREN**”, si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta, prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Totodata stabileste conditiile de amplasare a investitiei propuse propus in raport cu limitele de proprietate, caile de acces si indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul Studiu de Oportunitate pentru această zonă.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de locuinte din zona.

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

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



Intocmit,

Arh. Ionescu Aurel – Lazar

Arh. Stag. Tatiana Andrei (Silvestru)

