

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU OBIECTIV DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL"

- BENEFICIAR : **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL**

- PROIECTANTUL GENERAL : **S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.**

- NR. PROIECT : **124**

- DATA ELABORARII : **2024**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentatie a fost realizata la solicitarea beneficiarului **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL reprezentata prin DOLDUREA ION – PRIMAR,**

in vederea realizarii unei documentatii de urbanism **PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU OBIECTIV DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL"** si analizeaza o zona in suprafata totala de 8.400,00 mp.

Terenul care a generat PUZ are o suprafata de 4.982,00 mp situat in partea de sud-est a municipiului Caracal la adresa str. Primaverii nr.18, si este intravilan. Terenul care urmeaza a fi reglementat este un teren de colt cu deschidere spre doua strazi: str. Primaverii si str. Trandafirilor. Parcela CF: 59448 este proprietate, domeniu privat al beneficiarului **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL reprezentata prin DOLDUREA ION – PRIMAR** conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59448/UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD – Drum acces - Str. Primaverii;
- La SUD – Drum acces - Str. Trandafirilor;
- La VEST – Proprietati private: CF: 57752; 57753; 57754; 57755; 57756 – nu prezinta constructii supraterane.
- La EST – fiind un teren de colt, intersectie a strazilor Primaverii si Trandafirilor.

Terenul, în suprafață de 4.982,00 mp este proprietate, domeniu privat al beneficiarului UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL CARACAL reprezentata prin DOLDUREA ION – PRIMAR conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 59448/UAT Caracal si are **categoria de folosinta arabil, fara sarcini. Parcela care a generat prezenta documentatie PUZ se afla in zona Li 2, astfel in scopul realizarii OBIECTIV DE**

INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL" se doreste schimbarea regimului economic al terenului si stabilirea criteriilor de constructibilitate, modalitatea de integrare a investitiei propuse.

Terenul care a generat PUZ si terenurile studiate prin PUZ se afla in zona functionala Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Tema - program a documentatiei este de a schimba regimul economic al terenului si de a stabili criteriilor de constructibilitate, modalitatea de integrare a investitiei propuse. In acest scop - OBIECTIV DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL" se propune crearea unei subzone a zonei IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL, in relatie cu subzona IS 6 – Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale. Noua subzona propusa IS 6 – 1 – Subzona constructii pentru sanatate si servicii sociale destinate persoanelor varstnice.

Regimul economic va fi pastrat conform subzonei IS 6 al PUG si RLU al mun. Caracal, inasa se va pune accentul pe constructii sociale si de recuperare medicala destinata persoanelor varstnice, propunerile vor viza si modificari ale regimului tehnic ale subzonei pentru integrarea in zona de locuinte a OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL, conform zonei si conform legilor in vigoare.

Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI cu exceptia stabilirii limitelor laterale si posterioare, avand in vedere faptul ca in prezent nu se permite construirea pe aceste parcele, nefiind reglementati acesti parametri (Li2 – cap. 6 – Limite laterale si posterioare se stabilesc prin PUZ).

Investitia este oportuna prin functia propusa, initiata de administratia publica. Terenul este potrivit pentru a gazdui aceasta functiune din punct de vedere a suprafetei, accesibilitatii, pozitiei, astfel consideram posibila si favorabila investitia propusa. Totodata, se activeaza un teren in prezent arabil care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si se propune solutionarea acesteia, se vine cu un aport de natura sociala destinat persoanelor varstnice.

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

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;

stabilirea criteriilor de constructibilitate a funcțiunii existente din UTR Li 2 - **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** in regim economic propus **IS 6 – 1 – SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE DESTINATE PERSOANELOR VARSTNICE** 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.

– Pentru zona de studiu din **Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE** in regim economic propus Li 2-4- **LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**

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 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 completările 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 – Sectiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea 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

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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 întretaiau 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, devine necesar rezolvarea acestor terenuri arabile din tesutul urban construit. Integrarea unui Centru de zi pentru persoane vârstnice vine cu un aport pozitiv de natură socială, necesar în zona.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față este reprezentată de parcela situată în intravilanul teritoriului mun. Caracal, județul Olt, pe str. Primaverii nr. 18, nr. cad. 59448 cu o suprafață de 4.982,00 mp.

Zona studiată este în relație de vecinătate cu zona centrală fiind poziționată în partea de sud-est.

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 Austrului.

Iarna sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticlonul 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 găsește.

2.4. CIRCULAȚIA

Zona din care face parte terenul studiat are acces la străzi de categoria a III-a (9-12m) aceasta fiind:

- Strada Primaverii cu acces direct la terenurile ce a generat P.U.Z. – cat. III. 1 -
- Strada Trandafirilor cu acces direct la terenurile ce a generat P.U.Z. – cat. III. 5b

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Parcellele studiate se află în intravilanul localității.

Pe suprafețele de teren studiate (și cea care a generat PUZ) nu există nicio construcție supratereană. Fondul construit existent pe parcelele vecine este definit de prezența construcțiilor cu regim mic de înălțime, destinate în general funcțiunii de locuire individuală (Li2. Li3).

Din punctul de vedere al aspectului architectural, o mare parte dintre clădirile existente sunt finisate la exterior cu materiale clasice (tencuiele 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 plană.

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

Nu există plantații de protecție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată sunt la data inițierii **PUZ** echipare edilitară, respectiv rețea electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaze naturale. Prin avizele obținute în cadrul proiectului derulat în cadrul procedurii de autorizare a construcției, va fi prezentat modul de racordare a rețelelor existente la investiția propusă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Zona nu este supusă unor riscuri naturale sau antropice. Municipiul 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.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenurile care formează zona studiată sunt proprietate privată.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este și proprietarul parcelei care a generat PUZ – Administrația Publică UAT Caracal. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea schimbării regimului economic și stabilirea condițiilor în care se integrează **OBIECTIV DE INVESTIȚIE "INFIIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE ÎN MUNICIPIUL CARACAL"**. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică de către S.C. GEOTOP CADING CONSULT S.R.L. Aceasta, împreună cu studiul topo a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de sud-est.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Terenul care a generat PUZ:

Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

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

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %

CUT maxim pentru înălțimi 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.

Construcția propusa se va adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Insa, intersectia dintre strazile Primaverii si Trandafirilor se propune a fi amenajata corespunzator, conform legilor in vigoare.

Pentru investitia propusa se asigura:

- accese carosabile si pietonale;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

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

Se propune urmatoarea zona functionala:

Pentru terenul care a generat PUZ:

IS 6 – 1 – SUBZONA CONSTRUCTII PENTRU SANATATE SI SERVICII SOCIALE DESTINATE PERSOANELOR VARSTNICE

Funcțiune – Subzona constituita de constructii cu regim de inaltime maxima P+2E niveluri, cu caracter urban destinata serviciilor medico-sociale pentru persoane varstnice.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Li 2 – 4 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

Funcțiune – Subzona constituită, de locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime P ÷ P+2 niveluri, cu caracter urban în ansambluri preponderent rezidențiale.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Bilant teritorial propus pentru subzona IS 6 – 1 pentru terenul nr. 59448 este:

- **Steren = 4.982,00 mp**
- **POT maxim = 30 %**
- **CUT maxim = 0.9**
- **Rh max = P+2E**

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii

-retragerea fata de aliniament – La intersecția dintre străzi Primaverii și Trandafirilor, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate, pentru stabilirea aliniamentului reglementat se aplică regula tesirii aliniamentului.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.

- **banda de construibilitate** - în limita edificabilului propus prin planșa de Reglementări urbanistice

-retragerea fata de limitele laterale - clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-retragerea fata de limita posterioara - retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Pentru terenurile care se afla în zona de studiu PUZ:

Bilant teritorial pentru subzona Li2 - 10 este:

Raman valabili indicatorii și regimul de înălțime din RLU aferent PUG Caracal pentru Li2,

având în vedere ARTICOLUL 5, 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se stabilesc prin PUZ – se propune:

- amplasarea fata de aliniament

Banda de construibilitate, în cazul în care se realizează **cel mult** două clădiri principale, se poate majora la mai mult de 20 m față de aliniamentul reglementat cu condiția respectării retragerii față de limita posterioara. Celelalte reglementări, aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014, se păstrează;

- retragerea fata de limitele laterale (conf. reglementări aprobate prin PUG, cap. II - 2.3 *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – 2.3.3 Amplasarea fata de limitele laterale și fata de limita posterioara*):

a) amplasare tradițională pe hotar (cu acordul vecinului exprimat în formă autentică) pentru minim 1,00m (fără ferestre cu vedere) sau minim 2,00m față de o latură (cu ferestre cu vedere). Fără acordul vecinului cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin

retrageri de H/2 (dar min 3,00m pentru locuințe/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni) fata de cealaltă latura;

b) realizând cuplarea la calcan si retrageri pentru a asigura distanta fata de clădirea învecinată cel puțin egala cu Hmax, dar min 3,00m pentru locuințe*/min 3,80m-4,00m pentru alte funcțiuni** fata de limita terenului;

-retragerea fata de limita posterioara - Față de limita posterioară a parcelei se vor asigura retrageri de H/2 dar nu mai puțin de 5,00m

Condiții generale privind asigurarea retragerilor minime fata de limitele laterale si posterioare - Se vor respecta: cerințele Ord. M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv privind amplasarea în vecinătatea funcțiunilor protejate și cu privire la asigurarea condițiilor de însorire; prevederile Noului Cod Civil; cerințele privind securitatea la incendiu stabilite prin P118/1999; condițiile de amplasare față de drumurile publice sau de interes public, a prevederilor O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism; interdicția de construire pe zona rezervată lucrărilor privind crearea/ reabilitarea/ modernizarea străzilor (cu excepția lucrărilor privind drumurile și infrastructura edilitară de interes public); criteriile de stabilire a distanțelor față de limite laterale/posterioare ale parcelelor, conform pct. 2.3.3.2. din RLU aferent P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 3/2014.

-circulatii si accese

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea circulațiilor si accesurilor: Autorizarea este permisă dacă se asigură acces carosabil la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției; accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale; autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap / dizabilități locomotorii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

Se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

Condiții generale privind asigurarea utilităților: Autorizarea lucrărilor de construcții este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică. Se vor respecta prevederile PUG al mun. Caracal privind racordarea/ branșarea la rețele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/ prelungirea/ mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) prin grija și cheltuiala beneficiarului/investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta prevederile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. Se va asigura evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a

deșeurilor accesibil dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igienă și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr.119/2014, cu modificări și completări. Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere.

Celelalte reglementari care nu sunt stipulate pentru Li2-4 - se pastreaza reglementarile aferente subzonei Li2 din RLU aferent PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014;

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele utilitati executate din fonduri proprii ale beneficiarului:

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

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu apa se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Alimentarea cu gaze se va face prin racordarea la rețeaua publica existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z. daca va fi cazul si nevoie pentru investitie, pozitia conductei de gaz se va stabili la primirea avizului Distrigaz Sud Retele si se va tine cont de zonele de protectie.

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

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

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

Suprafata totala a zonei analizate este de 8.400,00 mp.

Terenul care a generat PUZ, are o suprafata de 4.982,00mp

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara avand in vedere aportul social pe care il aduce pentru persoanele varstnice.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor cetatenilor mun. Caracal.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei propuse vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare posibile constructii, bransarile la rețelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Solutia pe care o propune PUZ-ul de a schimba regimul economic al terenului si de a stabili criteriilor de constructibilitate, modalitatea de integrare a investitiei propuse. In acest scop - OBIECTIV DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE

VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL" se propune crearea unei subzone a zonei IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL, in relatie cu subzona IS 6 – Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale. Noua subzona propusa IS 6 – 1 – Subzona constructii pentru sanatate si servicii sociale destinate persoanelor varstnice.

Regimul economic va fi pastrat conform subzonei IS 6 al PUG si RLU al mun. Caracal, in sa se va pune accentul pe constructii sociale si de recuperare medicala destinata persoanelor varstnice, propunerile vor viza si modificari ale regimului tehnic ale subzonei pentru integrarea in zona de locuinte a OBIECTIVULUI DE INVESTITIE "INFIINTARE CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE IN MUNICIPIUL CARACAL, conform zonei si conform legilor in vigoare.

Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI cu exceptia stabilirii limitelor laterale si posterioare, avand in vedere faptul ca in prezent nu se permite construirea pe aceste parcele, nefiind reglementati acesti parametri (Li2 – cap. 6 – Limite laterale si posterioare se stabilesc prin PUZ).

Investitia este oportuna prin functia propusa, initiata de administratia publica. Terenul este potrivit pentru a gazdui aceasta functiune din punct de vedere a suprafetei, accesibilitatii, pozitiei, astfel consideram posibila si favorabila investitia propusa. Totodata, se activeaza un teren in prezent arabil care reprezinta o disfunctionalitate a tesutului construit al orasului si se propune solutionarea acesteia, se vine cu un aport de natura sociala destinat persoanelor varstnice.

Prin regimul tehnic se intelege - stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a constructiilor si amenajarilor, prezentarea consecintelor 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.

Solutia propusa are in vedere restrangerea la strictul necesar a suprafetelor construite, pentru a nu duce la costuri de investitii exagerate si nefundamentate functional, precum si pentru a se realiza incadrarea in coeficientii urbanistici, de ocupare si utilizare a terenului, propusi prin prezentul PUZ pentru aceasta zona.

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

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

Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. stag. Tatiana Andrei