

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Proiect nr. 1 / 2016

***MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN
VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN
SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BIROU”***

**MUNICIPIUL CARACAL, STRADA POP ION, NR. 11B,
JUDETUL OLT**

BENEFICIAR: VILCEANU LIVIU-ADRIAN

Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

PROIECTANTI: ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR

ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA

MUNICIPIUL SLATINA, JUDETUL OLT

DATA ELABORARII: februarie 2016

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării:

**MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN
VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN
SPALATORIE AUTO SI AMENAJARE BIROU”**

in municipiul CARACAL

Amplasament:

**MUNICIPIUL CARACAL, STRADA POP ION, NR.
11B, JUDETUL OLT**

Beneficiarul investitiei:

VILCEANU LIVIU-ADRIAN
Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

Proiectant general:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
Str. General Aurel Aldea, nr. 25, parter
Mun. Slatina, Jud. Olt

Data elaborării:

februarie 2016

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

**MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA
REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE AUTO SI
AMENAJARE BIROU”**

BENEFICIAR:

VILCEANU LIVIU-ADRIAN

Mun. Bucuresti, strada Stiubei, nr. 40-42, ap. 22, sector 3

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L.

PROIECTANTI:

**ARHITECT IONESCU AUREL-LAZAR
ARHITECT GHIDANAC CRISTINA-CREOLA**

COLABORATORI:

ING. FLORESCU MARIUS

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2016

FAZA:

P.U.Z.

1.2. OBIECTUL D.T.C.U.

• **SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM**

PLANUL URBANISTIC ZONAL - se intocmeste la solicitarea beneficiarilor in vederea realizarii de investitii noi, la nivel de municipiu. Investitiile propuse privesc schimbarea de destinatie a unei cladiri existente pe terenul proprietate, din magasie in spalatorie auto. Se va pastra astfel zona existenta, destinata locuirii, dar care sa includa si servicii, cum ar fi o spalatorie auto, si un spatiu administrativ.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii si a zonei prin prisma planului de incadrare in zona este prezentata in plansele ce compun partea desenata a prezentei documentatii.

Plan Urbanistic Zonal orienteaza si fundamenteaza activitatea organelor locale in scopul construirii si amenajarii zonei, al autorizarii de construire, cat si pentru luarea deciziei de dezvoltarea a investitiilor pe zona, etc.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- ❖ Organizarea retelei stradale;
- ❖ Zonificarea functionala a terenurilor;
- ❖ Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- ❖ Indici si indicatori urbanistici:
 - regim de aliniere;
 - regim de inaltime;
 - P.O.T., C.U.T;
- ❖ Dezvoltarea infrastructurii;
- ❖ Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- ❖ Delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si arheologic de patrimoniu;
- ❖ Masuri de identificare si delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile;
- ❖ Masuri de protectie a mediului;
- ❖ Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- ❖ Reglementari - permisiuni si restrictii - incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Conform P.U.G. – MUNICIPIUL CARACAL, amplasamentul analizat este situat in teritoriul intravilan al localitatii, incadrandu-se in categoria de teren „curti-constructii” in suprafata de 1.135,00 mp (conform acte), respectiv 1.110,00 mp (conform masuratori).

Terenul studiat face parte din zona cu locuinte si functiunilor conexe acestora, cu regim de inaltime mic. In aria studiata se propun functiuni de servicii: spalatorie auto, birou, depozit etc.

1.3.1. LISTA STUDIILOR SI A PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General – MUNICIPIUL CARACAL, JUD. OLT.

PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA REALIZARII INVESTITIEI
„SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN MAGAZIE IN SPALATORIE AUTO SI
AMENAJARE BIROU” STRADA POP ION, NR. 11B, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDETUL OLT

contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutile de urbanism, ce se vor aplica in utilizarea terenurilor si constructiilor, conform Legii nr. 50 / 1991 si anexelor acesteia, a celorlalte acte normative cu reglementari in domeniu si se coreleaza cu prevederile P.U.G. CARACAL, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local, primarul si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Caracal.

Proiectul are la baza legile, normele si normativele in vigoare la data intocmirii prezentei documentatii.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- * Ridicare topografica a amplasamentului studiat
- * Incadrare la nivelul Municipiului Caracal
- * Incadrare la nivelul judetului Olt
- * Studii geologice
- * Documentatii avize tehnice solicitate prin certificatul de urbanism
- * Date culese de proiectant in teren
- * Normele legislative in vigoare
- * Actele de proprietate ale beneficiarilor, documentatii cadastrale de carti funciare

1.3.3. DATE STATISTICE

Terenul este liber de servituti. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Terenul este intravilan, in suprafata totala de 1.110,00 mp. Categoria de folosinta – teren curti-constructii.

Pe parcela studiata exista trei constructii supraterane conform documentatiilor cadastrale. Constructiile existente au o suprafata construita totala de 190,93 mp.

Pe terenul studiat se propune schimbarea de destinatie a cladirii care are functiunea

de magazine în spălătorie auto și amenajarea spațiilor. Între cele două clădiri de la stradă (birou și magazie) se propune închiderea spațiului liber cu structura ușoară și transformarea acestuia în spațiu util pentru spălătorie auto.

Beneficiarul dorește să elaboreze pe terenul studiat, o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care să dezvolte investiția propusă – spălătorie auto și birou administrativ, care să răspundă vecinătăților caracterizate de funcțiuni de locuire existente în zonă și în acest sens a comandat către S.C. ARHI STIL CONCEPT S.R.L. prezenta documentație pentru determinarea din punct de vedere urbanistic a regulamentului de construire pentru parcela în cauză.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Municipiul Caracal se întinde pe o suprafață de 72 km² în câmpia cu același nume din sud-estul Olteniei, la 44 grade și 7 minute latitudine nordică și 24 grade și 21 minute longitudine estică.

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

În subteran este străbătut de râul Gologan. Este împrejmuit de pădurea de la Deveselu și Resca. Fauna este cea caracteristică stepii și silvostepii.

Municipiul Caracal se întinde pe o suprafață de 72 km² în câmpia cu același nume din sud-estul Olteniei. Dacă, în conformitate cu o statistică a anului 1845, Caracalul avea la acea vreme în cele 10 mahalale 952 de familii, deci aproximativ 5.000 de locuitori, recensământul din anul 2002 înregistrează un număr de 36.406 locuitori, din care 2.000 de tineri plecați la studii în țară.

Circulația carosabilă existentă este formată din:

- **Strada Colonel Ioan Pop** (conform certificat de nomenclatură strădală și adresa nr. 143 din 15 / 02 / 2016), în partea de Nord a parcelei studiate.

2.1.1. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITĂȚII

Zona studiată face parte din zonele construite spontan fără un plan de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) prestabilit.

Zona este caracterizata prin fronturi stradale incomplete, cu constructii amplasate pe aliniamentul parcelelor la arterele de circulatie.

Fondul construit este in stare buna, avand posibilitatea de a se dezvolta.

In zona nu exista suprafete mari de teren neutilizate. Exploatarea acestora constituie un avantaj la nivel de municipiu.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri mici si medii la strada.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE A ZONEI - PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICA:

Necesitatea si oportunitatea intocmirii documentatiei prezente pentru amplasarea obiectivului in zona studiata sunt reclamate de urmatoarele:

- caracterul obiectiv al procesului, generat de dezvoltarea unei zone de influenta din Municipiul Caracal;

- necesitatea extinderii serviciilor in zona;

- ridicarea nivelului de echipare tehnico-edilitara, raportat la criteriile de exigenta ale actualului volum de investitii realizate in zona, coroborat cu oportunitatea ofertei de participare intr-o anumita masura la realizarea echiparii de catre investitorii potentiali in directia aducerii zonei la nivel superior;

- impactul pozitiv asupra dezvoltarii zonei, a zonelor invecinate si a municipiului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale a orasului pentru populatie;

- optimizarea configuratiei spatio-morfologice a zonei prin realizarea unui regulament de urbanism care sa precizeze regimul de aliniere, regimul de inaltime, traseele majore de circulatie rutiera, etc.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Zona care a generat documentatia prezenta apartine municipiului Caracal si are o suprafata totala de 1.350,00 / 1.110,00 mp conform actelor de proprietate si actelor cadastrale intocmite. Conform acestor documente, suprafata de 1.110,00 mp (conf. masuratori) apartine intravilanului „curti-constructii”.

Vecinatatile si delimitarile zonei sunt:

- Vest – Badea Oprea;
- Est – Vilceanu Ion;
- Nord - strada Pop Ion;

- Sud - Grigore Marin.

Terenul studiat apartine beneficiarului conform Contractului De vanzare nr. 291 din 21 februarie 2014, avand nr. cadastral 2162.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind amplasat central, in directa legatura cu zonele de locuinte, de servicii si functiuni conexe ale localitatii.

In functie de politica de dezvoltare urbana coerenta, in care consultarea populatiei joaca un rol important, se considera necesar a se rezolva, in cadrul Planului Urbanistic Zonal, urmatoarele obiective principale:

- evaluarea si precizarea optiunii de interventie, intre aceea de pastrare a functiunilor pe zona, cea de locuire colectiva sin individuala, alaturi de servicii conexe – spalatorie auto;

- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: locuinte, servicii, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulate, cum este Strada Colonel Ioan Pop in partea de nord a terenului;

- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii comunei;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare functiunilor propuse, conform datelor concrete ale amplasamentului si in abordare unitara cu prevederile P.U.G. Caracal;

- delimitarea clara a subzonelor functionale si asigurarea compatibilitatii functiunilor, cooperarea si potentarea reciproca in cadrul zonei, cu zonele invecinate, cu ansamblul organismului urban.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. este menita să completeze și să accentueze dezvoltarea zonei, crescând valoarea zonei atât din punct de vedere economic, dar și din punctul de vedere al calității vieții și al imaginii orasului.

Dezvoltarea zonei este condiționată de elemente importante la nivel urban precum: cai de circulație auto si pietonala, infrastructuri tehnico-edilitare, zone verzi.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

2.3.1. RELIEF

Pe teritoriul judetului Olt clima este de tip temperat-continentala, cu o nuanta mai arida in sud, datorita valurilor de aer uscat din est, care determina ierni aspre (sub -3 grade

temperatura lunii ianuarie) și veri uscate (23 – 35 grade temperatura lunii iulie), ploile nu scad sub 500 mm anual.

Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe sub-mediteraneene.

2.3.2. CLIMA

Clima din zona municipiului Caracal este direct influențată de dispunerea altitudinală a principalelor forme de relief care își pun amprenta asupra distribuției maselor de aer în zonă.

Municipiul Caracal beneficiază de o climă temperat continentală, cu temperaturi variind între 35°C vara și -25°C iarna, temperatura medie anuală fiind de 10°C.

Vanturile dominante care caracterizează această zonă de interferență, sunt:

Crivatul - bate de la est, mai ales iarna;

Austrul - bate de la vest, numit de localnici "saracila", sau "traista goală".

Baltaretul - bate de la sud, dinspre baltile Dunării.

Precipitațiile atmosferice prezintă aceeași influență continentală, ele căzând mai ales sub formă de ploi primăvara și toamna, iar iarna sub formă de ninsoare; perioada cu precipitații maxime este 20 mai și 10 iulie, iar cu precipitații minime între 15 august și 10 septembrie.

Media anuală a precipitațiilor este de 550-560mm /an.

Iernile sunt geroase, cu zăpezi abundente și vânturi reci, tăioase (crivatul), iar verile sunt de cele mai multe ori secetoase, cu călduri arzătoare care durează 15-20 zile, perioada în care bate și Austrul.

Circulația maselor de aer este predominant vestică determină parametri climatici reprezentați de temperatură, precipitații, insolație etc. Valorile temperaturii înregistrează fluctuații lunare, sezoniere și anuale.

Primăvara temperaturile ajung la 4-5°C în luna martie și cresc, în luna mai atingând 16-20°C.

Toamna se caracterizează în general prin scăderea temperaturii cu 4-5°C în raport cu luna august, iar în luna octombrie chiar cu 6- 7°C față de luna septembrie.

Sub raport hidrogeologic, orașul are rezerve importante de apă, panza de apă freatică fiind situată la adâncimi cuprinse între 3 ÷ 4 m în zona de lunca și 18 ÷ 20m în zona de deal.

Fenomenul de îngheț se manifestă în sezonul de iarnă, dar cca 200-210 zile/an nu se produce îngheț.

Nebulozitatea și durata de strălucire a soarelui, dependente direct de circulația locală a atmosferei și de configurația reliefului, variază diurn și sezonier.

Vânturile, influențate de factorul orografic, au direcție predominantă vestică și nord-vestică, iar în anotimpul de primăvară și toamnă se manifestă și circulație sudică.

2.3.3. CONDITII GEOTEHNICE

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul amplasamentului viitorului obiectiv de investitie se incadreaza in zona de campie, avand o morfometrie plana, fara pante sau denivelari accentuate, avand o litologie a terenului uniforma.

Soluri: - caracteristice sunt solurile argiloiluviale, dintre care se remarca solurile cenusii si brun-roscate.

Din punct de vedere geologic, perimetrul studiat face parte din unitatea structurala Câmpia Româna, o zona de ses cu altitudine si panta redusa, o importanta regiune agricola a tarii.

Litologia, structura si tectonica au contribuit la formarea depozitelor loessoide pe care s-au format cernoziomurile, solurile cele mai fertile pentru culturile agricole. Influenta acestor elemente se resimt si în extinderea teritoriala a vetrelor de sate si orase de o parte si de alta a vaili Oltului pentru o valorificare intensiva a terenurilor favorabile agriculturii.

Formatiunile geologice întâlnite prin sondaje în ordinea vechimii sunt: depozite sarmatiene, pliocene si cuaternare situate pe un fundament cristalin paleozoic, înca neexplorat. Evolutia geologica a acestei zone este impartita în doua etape:

- etapa precuaternara ± etapa de subsidenta lacustra;
- etapa cuaternara ± etapa continentală.

Morfologia zonei prezinta un aspect general uniform cu altitudini cuprinse între 50,00 m si 120,00 m evidentiindu-se interfluvii largi presarate cu crovuri, movile, vaiugi si lacuri.

Din cauza defrișarilor irrationale și actiunii factorilor exogeni pe versanti solul este supus eroziunii și degradarii continue; se impune de urgenta refacerea livezilor și a pădurilor prin plantari masive de salcâmi, nuci, goruni, stejari, arbori care consuma excesul de umiditate din sol din perioadele bogate în precipitatii și consolidarea versantilor, diminuand pericolul alunecarii acestora.

In zona, studii geo amanuntite in vederea luarii unor decizii intemeiate asupra structurii de rezistenta a constructiilor ce se vor realiza.

Intrucat beneficiarii nu au pus la dispozitie o documentatie specifica zonei din punct de vedere geotehnic, consideratiile pe care le facem sunt de ordin general si au un caracter de informare generala.

2.3.4. GRADUL DE SEISMICITATE

Din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 –93), teritoriul studiat aparține zonei de intensitate seismică 7_1 – cu perioada medie de revenire de cca. 80 ani.

Zonarea teritoriului din punct de vedere al valorii perioadei de colț TC (conform Normativ P 100-1/2006) evidențiază faptul că teritoriul studiat aparține zonei în care perioada de colț TC are valoarea 1,0 secunde, și la $K_s=0,20$.

Din punct de vedere seismic orasul face parte din zona "D" de intensitate seismică având perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

Zone expuse la riscuri naturale – Consideratii hidrografice si hidrogeologice:

Analiza efectuata la nivel zonal pentru amplasament, pe baza datelor cercetate in PATN - Sectiunile: Sectiunea a V-a Zone de risc natural rezulta urmatoarele:

- nu exista zone afectate de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa;
- nu exista zone expuse alunecarilor de teren cu caracter potential;
- in zona studiata, precum si in apropierea ei, nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire. Conform Sectiunii a III-a Zone Naturale protejate.

Apele subterane sunt relativ discontinui (datorita reliefului).

In unele locuri apar la suprafata sub forma unor izvoare minerale.

Reteaua hidrografica are o densitate de 0,2-0,3km/kmp, multe dintre raurile mici avand un curs semipermanent, secand in verile secetoase.

Freaticul in zona, apare la aproximativ 6,00 - 7,00 m și poate avea fluctuatii importante de nivel, functie in principal de cantitatea de precipitatii care cad in teren. Acesta e folosit pentru consumul casnic fiind captat in fantani. Mai exista un strat acvifer potabil la aproximativ 35,00 m adancime exploatat prin puturi forate individual.

Riscuri generatoare de situatii de urgenta

Riscuri naturale

Inundatii

Pe raza orasului Caracal nu este posibila producerea de inundatii la terenurile intravilane apartinand cetatenilor si gospodariilor populatiei.

- in orasul Caracal nu s-au inregistrat inundatii majore.

Inundatiile sunt previzibile și nu necesita evacuarea persoanelor și nici instalarea taberelor pentru sinistrati.

Seceta - Inghet

In municipiul Caracal se pot inregistra riscuri de seceta și inghet, acestea fiind previzibile. Cele mai expuse sunt terenurile agricole, nu intravilanul localitatii.

Cutremure

Din punct de vedere al riscurilor seismice, municipiul Caracal poate fi afectata de undele telurice de tip transversal si de tip vertical produse de cutremurele de pamant de natura tectonica produse in muntii Vrancea.

Intensitatea cutremurelor poate ajunge pana la 6,5-7,3 grade pe scara Richter, ceea ce implica un risc mediu de distrugere si avariere a obiectivelor civile si a retelei de electricitate.

Epidemii - Epizootii

Pe raza municipiului Caracal, in spatiul intravilan, este posibila producerea unor epidemii, epizotii, dar in procent nesemnificativ. Mai expuse la acest risc sunt zonele periferice, cu gospodarii de animale.

Analiza riscurilor tehnologice

Riscuri de transport

Municipiul Caracal este situat la intersecția DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64) beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar. Are o poziție geografică ce îl situează la 40 km de portul fluvial Corabia, la 55 km de aeroportul Craiova și beneficiind de rețeaua feroviară se justifică dezvoltarea rețelei de drumuri naționale și județene.

De-a lungul timpului au existat riscuri de transport rutier-accidente rutiere care s-au soldat cu victime si cu pagube materiale.

Riscuri de incendii.

La nivelul municipiului Caracal nu exista riscul producerii unui incendiu in masa. Este posibila producerea de incendii la gospodariile populatiei.

2.4. CIRCULATIA

Circulatia rutiera se desfasoara pe strazile adiacente terenului – acces direct din strada Pop Ion. Accesul la terenul studiat se face direct din acest drum. Se propune pastrarea legaturii auto intre caile de circulatie propuse in interiorul parcelei si strada Pop Ion, in partea de nord a terenului.

Investitia propusa nu se afla in apropierea unei circulatii rutiere care sa prezinte aspecte critice. Nu exista in imediata vecinatate a terenului intersectii cu probleme sau incomodari intre tipurile de circulatie.

BILANT TERITORIAL:

S teren = 1.110,00 mp
Sc existenta = 190,93 mp
Sd existenta = 190,93 mp
Sc propusa = 10,08 mp
Sd existenta = 10,08 mp

Sc propusa total = 201,01 mp
Sd propusa total = 201,01 mp
P.O.T. existent = 17,20 %
P.O.T. propus = 18,10 %
C.U.T. existent = 0,17
C.U.T. propus = 0,18

SURSE POSIBILE DE POLUARE nu este cazul.

SITUATIA EXISTENTA: – teren construit partial, exploatat partial – PROPUS PENTRU DEZVOLTAREA INVESTITIEI – SPALATORIE AUTO - PRIN CONSTRUIREA SI AMENAJAREA UNOR NOI OBIECTIVE;

- teren intravilan, avand regim de inaltime mic.

Studiul P.U.Z. al situatiei existente se intocmeste in scopul determinarii conditiilor de organizare a unei zone destinata locuirii, dar si serviciilor (spalatorie auto) pe suprafata de teren studiata.

Se propune rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea si servirea edilitara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

- Zone locuire, dar si functiuni conexe – servicii: spalatorie auto;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Funciunile adiacente celor de locuire existente in zona, alaturi de functiuni conexe / servicii, cum ar fi spalatoria auto, nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa (spalatorie auto si birou administrativ) este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In zonele cu unitati de locuire si servicii, prezente in imediata vecinatate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depaseste 30%.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

In zona studiata se propun urmatoarele:

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Canalizarea si alimentarea cu apa se vor realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona. Se va amplasa pe teren un separator de grasimi si un decantor pentru buna functionare a investitiei propuse;
- In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

a) Relatia cadru natural – cadru construit

Majoritatea constructiilor supraterrane din zona studiata au un regim de inaltime dezvoltat pe parter, ajungand pana la S+P+1+M.

b) Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

c) Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona.

Nu este cazul.

d) Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

e) Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei s-au orientat in special in directia pastrarii intravilanului pentru constructia de unitati de locuire, dar si in favoarea existentei in zona a diverselor functiuni de servicii care sa nu intre in conflict cele existente.

Obiectul proiectului il constituie crearea unei spalatorii auto.

In acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decat prin restudierea indicatorilor P.O.T. si C.U.T., pastrandu-se un raport intre zona construita si zona plantata. Din pastrarea acestui raport rezulta confortul si valoarea ambientala a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezulta ca zona studiata are potential pentru dezvoltarea unor functiuni de servicii alaturi de zona de locuire. Functiunile propuse vor fi in directa legatura cu dezvoltarea zonei de locuinte care exista in zona, fara a afecta mediul inconjurator.

Strategia de dezvoltare a judetului Olt cuprinde ca directie principala dezvoltarea echilibrata si integrata a teritoriului judetului. Acesta dezvoltare este concentrata in poli de interes si zonele lor de influenta. Dezvoltarea policentrica este o garantie a dezvoltarii echilibrate. In acest context, municipiul Caracal se inscrie in strategia judeteana si locala de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a orasului, va genera noi directii de dezvoltare, va crea noi locuri de munca si va deschide oportunitati importante orasului pentru inscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerata. In aceste conditii, interesul pentru zona este in crestere, cererea de terenuri pentru investitii este din ce in ce mai mare, construirea de areale de servicii si de alta facutura este o trasatura a ultimilor ani, existand in zona un interes investitional in usoara crestere.

3.2. PREVEDERI ALE PUG – Corelarea cu alte documentatii de urbanism:

Conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – MUNICIPIUL CARACAL – pentru zona studiata nu exista prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea retelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic si circulatia terenurilor;
- f) pastrarea caracterului zonei si a functiunilor predominante si armonizarea acestora cu functiuni noi, necesare in zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Cadrul natural nu prezinta particularitati.

La amplasarea viitoarelor obiective se va urmări încadrarea acestora cât mai armonios cu cadrul natural și construit existent, fără intruziuni brutale, atât din punct de vedere urbanistic, cât și arhitectural.

Se va proceda la replantarea spațiilor verzi existente cu gazon și arbuști decorativi, precum și realizarea unei perdele plantate cu specii specifice zonei (tei, castan, catalpa) care să delimiteze zonele de locuit de circulațiile majore și de ulterioarele funcțiuni conexe ce se vor dezvolta în zona studiată.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va realiza corelarea acceselor carosabile din zona cu investițiile aprobate prin PUZ și PUG.

Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale, asigurându-se fluxurile necesare funcționării unei zone rezidențiale, articulate cu funcțiuni conexe. Propunerea vizează păstrarea căilor de circulație existente (strada Colonel Ioan Pop).

În momentul de față, circulația pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflată în discuție se desfășoară fluent. Nu s-au identificat incompatibilități între tipurile de circulație sau dintre acestea și alte funcțiuni.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona din vecinătatea lotului studiat prezintă funcțiuni de locuire colectivă și individuală. Funcțiunea propusă se va armoniza cu funcțiunile existente în zona.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale lejere.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- se va propune păstrarea zonei de locuințe, dar care să cuprindă funcțiuni de servicii (spălătorie auto), care să nu intre în conflict cu funcțiunile de locuire existente.

- propunerea de față ține cont de dorința de exprimată de către beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către primăria Mun. Caracal - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;

- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studziata apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE – SITUATIE PROPUSA.

3.5.1. CONDITII DE CONSTRUIBILITATE

Conditiiile de constructibilitate sunt in concordanta cu concluziile analizei multicriteriale a situatiei existente:

- Terenul nu are sarcini (retele edilitare, trasee de apa, monumentelor istorice, etc.) care sa conditioneze amplasarea viitoarelor obiective;
- Regimul de aliniere propus pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical s-a stabilit conform RGU;
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - definit ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical s-a stabilit conform RGU.
- **Procentul de Ocupare a Terenului (POT** – care reprezinta raportul dintre aria construita la sol si suprafata si suprafata si suprafata terenului considerat
- **Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT** – care reprezinta raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Suprafata studziata are o arie de 1.135,00 mp (conform acte), respectiv 1.110,00 mp (conform masuratori) si apartine intravilanului Municipiului Caracal, incadrandu-se in categoria „curti-constructii”.

Pe terenul studiat se propune construirea unei spalatorii auto. Toata investitia propusa are o suprafata de 201,01 mp.

Din analiza investitiei propuse rezulta urmatoarele suprafete:

S teren = 1.110,00 mp
 Sc existenta = 190,93 mp
 Sd existenta = 190,93 mp
 Sc propusa = 10,08 mp
 Sd existenta = 10,08 mp

Sc propusa total = 201,01 mp
 Sd propusa total = 201,01 mp
 P.O.T. existent = 17,20 %

P.O.T. propus = 18,10 %

C.U.T. existent = 0,17

C.U.T. propus = 0,18

Pentru proprietatile situate in interiorul zonei studiate se propune respectarea urmatorilor indicatori:

- **P.O.T. maxim - 30,00 %**

- **C.U.T. maxim – 0,9**

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltimi de maxim $S + P + 2$.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studziata se propun urmatoarele:

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

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

Pentru realizarea noilor functiuni propuse sunt necesare lucrari ce vizeaza realizarea unor noi instalatii electrice: conducte, cabluri, stalpi, posturi trafo, corpuri iluminat, etc.

In zona ce se studiaza se vor realiza urmatoarele instalatii electroenergetice:

- racorduri electrice subterane;

- posturi trafo;

- instalatii electrice exterioare, priza de pamant si instalatia de paratraznet;

- instalatii electrice interioare de forta si protectie;

- instalatii electrice interioare de iluminat, prize, ventiloconvectoare, aeroterme, etc.;

- instalatii de curenti slabi, detectie, avertizare;

- tablouri electrice;

- grup electrogen; alimentare de rezerva care preia receptorii vitali aferenti spatiilor si serviciilor.

CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA

Canalizarea si alimentarea cu apa se vor face prin racordarea la reseaua existenta in imediata vecinatate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.

Se va amplasa pe teren un separator de grasimi si un decantor. Prezenta substantelor care pot conduce la formarea unor emulsii stabile trebuie evitata inca din faza de proiectare.

Apa uzata intra in separatorul de hidrocarburi prin racordul de intrare, curgerea fiind linistita de spargatorul de jet instalat in interior. Particulele grosiere (namolul) se separa gravitational decantandu-se la fundul separatorului de hidrocarburi in primul compartiment (decantor de namol). In continuare, apa uzata intra in compartimentul de separare a hidrocarburilor, unde datorita diferentei de greutate specifica, hidrocarburile se separa formand un strat la suprafata apei. Filtrul coalescent ajuta la separarea particulelor foarte fine de hidrocarburi existente in apa uzata. Apa curata este evacuata de substratul de hidrocarburi printr-un dispozitiv special.

Separatoarele de grasimi au ca principal rol retinerea grasimilor de origine vegetala si animala, neemulsionate din apa deversata de la restaurante, fast food-uri sau cantine, din industria alimentara si de prelucrare a carnilor. Separatoarele de grasimi se compun din 2-3 compartimente de sedimentare - separare in functie de continutul de grasime.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pana la realizarea retelei de alimentare cu gaze naturale, acestea vor fi inlocuite cu alte surse de energie (ex. energia electrica).

RETEAUA DE TELECOMUNICATII

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la reseaua existenta in vecinatate.

De-a lungul tramelor stradale existente si propuse se vor infiinta retele Tc in canalizatie ce vor respecta staturile in vigoare 6290-631 si 63, precum si Normativul departamental privind proiectarea si instalarea cablurilor de telecomunicatii in retele publice locale - I.D. 47/83.

In fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea retelelor subterane pentru a se evita nerespectarea normativelor in vigoare.

EVACUARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi si burlane si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe platformele carosabile si parcarile betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala. O parte din apele pluviale de pe parcarile cu piatra sparta, cu dale si dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere si deversate în reseaua interioara de canalizare pluviala.

Debitul de calcul al apelor meteorice Q_p este dat de relatia:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times l \times _ \times S \text{ l/s}$$

unde:

- m este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul si are valoarea 0,8;

- I reprezinta intensitatea ploii de calcul; la o durata a ploii de 5 min. si o frecventa de 2/1 si are valoarea 195 l/s.ha;

Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi depozitate pe parcelele propuse, in pubele etanse si vor fi evacuate periodic prin serviciile de salubritate abilitate pentru astfel de activitati in baza unui contract ferm.

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorificarea.

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare:

Din activitatea de exploatare a centrului comercial rezulta urmatoarele tipuri de deseuri: deseuri industriale, menajere si deseuri rezultate de la ape uzate menajere si pluviale;

c) Deseuri industriale si menajere:

Deseurile industriale si menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate si apoi vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI – F

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma.

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiază din plin de multa verdeața – terenurile vecine pe laturile de nord si sud sunt terenuri agricole.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funcțiunile propuse nu sunt poluante.

Pentru asigurarea stabilității terenului lotul studiat va fi parțial plantat cu arbori si pomi cu rădăcini pivotante, care vor arma straturile si vor trage apa din teren.

Datorita diferentelor minime de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari care sa asigure o buna scurgere a apelor de suprafata. La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va avea in vedere: stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu cotele terenului existent; asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizării verticale a zonei va fundamenta solutia de amplasare a constructiilor si va avea la baza solutiile indicate in studiul geotehnic.

Suprafata de zona verde aferenta investitiei

Conform HOT nr. 525/1996 actualizata:

- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.

- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.

- constructiile cu destinatie de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

2.1. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

2.1.1. CIRCULATIA TERENURILOR

Nu sunt necesare transferuri de teren dintr-o proprietate in alta.

2.1.2. REGIM ECONOMIC

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Caracal, jud. Olt.

3. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizării obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. PU.Z.-ul nu reprezintă o faza de investiție, ci o faza premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității.

Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluțiile urbanistice prezentate.

Consideram ca volumele propuse se vor înscrie corect în cadrul construit existent, constituind în același timp premiza realizării unui regim de aliniere și a unei volumetrii reprezentative.

În baza documentației de urbanism, se vor urmări etapele ulterioare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la forurile interesate;
- documentație pentru obținerea autorizației de construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau faza unică). Se execută de către proiectant autorizat. Se verifică de verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L;

Aceste documentații fac obiectul unor noi proiecte, în baza noilor comenzi de proiectare.

Comisie elaborare documente,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Ghidanac Cristina-Creola