

MEMORIU

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării : **PUZ**
HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI
STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL,
JUDEȚUL OLT

Beneficiar : **DINU IOANA, DINU IONEL**

Proiectant : S.C. ETALON S.R.L.

Nr. Proiect : 2624

Data : 2018

OBIECTUL PUZ-ULUI :

Prezentul **PUZ** se realizeaza la solicitarea beneficiarului, **DINU IOANA, DINU IONEL**, in vederea realizării unei documentații de urbanism **PUZ - HALE CU DESTINATIA SERVICE AUTO, STR. MARASTI NR.82 SI STR. MARASTI NR.84 DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT** și analizeaza zona cuprinsa intre numerele cadastrale 78-88 si 101-117 de pe strada Marasti.

Zona studiata este in suprafata totala de 15241.00 mp

Terenul ce a generat PUZ-ul este in suprafata totala de **2579.00 mp**, fiind compus din parcela de pe strada Marasti nr.82 in suprafata totala de 1302.00 mp si parcela de pe strada Marasti nr. 84 in suprafata totala de 1277.00 mp. Terenul este situat in partea de vest a municipiului Caracal, cu deschidere la strada Marasti si are urmatoarele vecintati :

- nord – proprietate privata Stanca I., Calota Elena,
- est – proprietate privata Clisca Paul
- sud – str. Marasti
- vest – proprietate privata Oprea Teodora

Tema-program a documentației este de schimba regimul economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE in regimul economic propus M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PENTRU REALIZARE INVESTITIE HALE SERVICE AUTO.

Investitia este oportuna prin completarea necesarului de servicii din zona.

A fost obținut **Certificatul de Urbanism nr. 284 din 11.07.2018** care precizează la **REGIMUL JURIDIC următoarele:**

Imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul municipiului Caracal, str. Marasti nr. 82, este proprietatea d-nei Dinu Ioana Aurelia si a d-ului Dinu Ionel, conform extrasului de carte funciara nr. 52628.

Imobilul (teren si constructii) este situat in intravilanul municipiului Caracal, str. Marasti nr. 84, este proprietatea d-nei Dinu Ioana Aurelia si a d-ului Dinu Ionel, conform extrasului de carte funciara nr. 54224.

Regimul economic:

Imobilele (teren si constructii) sunt situate in Li1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI,, AVAND CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI ARABIL.

Folosința actuală a amplasamentului

Parcelele studiate au suprafata plana.

Nu există plantații de protecție.

Pe parcela de pe strada Marasti nr. 82 exista in prezent 3 constructii:

- C2 – in suprafata de 78.00 mp cu un regim de inaltime parter
- C4 - in suprafata de 184.00 mp cu un regim de inaltime P+1
- C6 - in suprafata de 28.00 mp cu un regim de inaltime parter

Parcela de pe strada Marasti nr. 84 este liber de constructii.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin PUZ

Investitia ce a generat PUZ-ul este reconversia unei cladiri din anexa in servicii auto pe terenul de pe strada Marasti nr. 82 si amplasarea unui servicii auto cu un regim de inaltime P+1 pe terenul de pe strada Marasti la nr. 84.

Condițiile din Certificatul de Urbanism impun inițierea unei documentații de urbanism –PUZ – pentru a schimba regimul economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE in regimul economic propus M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI pentru realizare investitie HALE SERVICE AUTO.

Documentația este elaborate si finantață de beneficiar, documentație realizată în baza unui Aviz prealabil de Oportunitate.

Prin Avizul de Oportunitate se stabilesc următoarele :

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

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

Circulații și accese:

-pentru alte funcțiuni decât locuințele și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m latime dintr-un drum public.

Astfel se propune accesul din strada Marasti. De asemenea vor fi prevazute 3 locuri de parcare in interiorul limitei terenului propus spre amenajare.

Echiparea edilitară:

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

Prevederi ale P.U.G.:

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea de vest.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal, in zona studiata sunt urmatoarele zone functionale:

Li 1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale

M1 - subzona mista destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor.

Pentru terenul ce a generat PUZ, situat în Subzona Li 1, se dorește trecerea la Subzona M1 care cuprinde următoarele: Subzona M1– Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor. (Subzona de locuinte individuale si colective mici cu sau fara spatii cu alta destinate inglobate si de servicii diverse compatibile cu locuirea, cu regim de inaltime P+2- P+2+M, amplasate de regula pe artere apartinand tramei stradale majore. Prevederile de mai jos sunt completate dupa caz de prevederile subzonelor IS si Li 1)

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

- locuințe individuale în regim de construire continuu sau discontinuu;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;
- Anexe ale locuințelor: anexe, gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, bucatărie de vara etc), adaposturi pentru maxim 5 animale de casa, anexe de agrement (piscina, chiosc etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate

locativa; sere de maxim 250 mp; anexele locuintelor nu vor fi amplasate spre strada;

- Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona

Funcțiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 2200, producand dezagremente, la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50 m de locuinte si alte functiuni protejate
 - sa nu aiba program muzical si sa nu utilizeze instalatii de sonorizare in spatii deschise
- se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, vopsitorie etc)
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejmuirea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate

Pe terenul situat pe strada Marasti nr 82 se doreste conversia cladirii C2 din spatiu anexa in spatiu service auto cu maxim trei posturi.

Pe terenul situat pe strada Marasti nr. 84 se doreste amplasarea unei constructii ce va avea functiunea de servicii auto cu maxim trei posturi si a unui spatiu cu functiunea de anexa.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pe strazile pe care regula este amplasarea retrasa de la aliniament retragerea minima admisibila este de 3,0 m daca nu intervine regula realinierii parcelelor sau regula calcanului; retragerea maxima admisa este de 10,0 m de la aliniament.

Pentru terenul de pe strada Marasti nr. 84 retragerea fata de limita de proprietate va fi cuprinsa intre 3.00 – 12.00 m

Pentru terenul de pe strada Marasti nr. 84 retragerea fata de limita de proprietate va fi cuprinsa intre 3.00 - 5.00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile vor fi retrase fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcela

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m in cazul in care niciuna dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire.

Circulații și accese

- pentru alte funcțiuni decat locuinte si anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct de minim 3.50 m lățime dintr-un drum public

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

-înălțime maxima admisibila la cornișe 10,00 metri (P+2);

Condiții de echipare edilitara

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

Spații libere și spații plantate

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor in cazul locuintelor si 20% din suprafata parcelelor in cazul altor functiuni; fac exceptie functiunile care prin norme specifice prevad o suprafata mai mare de spatii verzi, caz in care se aplica norma specifica

Indici privind utilizarea terenului, subzona M1b, procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.):

POT maxim = 45 %

CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,20 mp ADC /mp teren

Bilant teritorial:

- Steren = 2579.00 mp**
- Sconstruita = 668.00 mp**
- Sdesfasurata = 1137.00 mp**
- Scale de acces+parcare = 1226.00 mp**
- Sspatii verzi = 685.00 mp**
- POT: 29.60%**
- CUT: 0.51**
- Regim de înălțime: Parter – P+1**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor

- Extinderile de rețelelor edilitare
- Amenajare parcaje
- Toate lucrările din incinta privata: bransamente și racorduri la utilități,

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală

Rețele edilitare complete la strada Marasti conform statutului de teren intravilan.

CONCLUZII

Soluția pe care o propune PUZ-ul porneste de la ideea schimbării regimului economic al terenului studiat, din Li 1 – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE in regimul economic propus M1 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PENTRU REALIZARE INVESTITIE HALE SERVICE AUTO si de a stabili regulile de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultați.

Propunerea de amplasare a unui service auto pe parcelele studiate rezolvă problema disconfortului creat de lipsa serviciilor de acest fel din zonă și conduce implicit la valorificarea terenului.

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 PUZ pentru această zonă.

Întocmit,
c. arh. urb. Angela Busca
S.C. ETALON S.R.L.