

**DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE (inițială)**  
**Nr.8059/29.10.2018**

**Ca urmare a notificării adresate de S.C. COBRALI 2000 S.R.L. și S.C. PARC S.A., din Caracal, str. Mircea Vodă, nr. 178, județul Olt, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Olt cu nr. 8059/8.10.2018, în baza:**

- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în sub ordinea acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

**A.P.M. Olt decide**, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din **29.10.2018** că planul " **INIȚIERE PUZ PENTRU ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300**" în Caracal, str. Piața Victoriei, nr. 14, județul Olt., **nu necesită evaluare de mediu și nici evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu**, cu următoarele condiții:

- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se va solicita la autoritatea de mediu competentă emiterea actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a planului de investiții.

**Motivele care au stat la baza deciziei:**

- ◆ În conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, planul se încadrează la art. 5 alin. (3), lit. c.
- ◆ În conformitate cu prevederile art. 11 din H.G. nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat.

Se propune înființarea de noi zone destinate alimentației publice, precum și funcțiunilor adiacente acestora pe terenurile studiate și modificarea indicilor urbanistici existenți.

Pentru a face posibilă prezentarea unui plan director și de control al dezvoltării, s-a luat în studiu o suprafață mai mare de teren (cca. 4697,00 mp.), cuprinzând o zonă funcțională – spațiu alimentare publică, locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic/mediu de înălțime.

Planul urbanistic zonal stabilește condițiile de amplasare și funcțiunile pentru care se permite autorizarea de construire, condițiile de densitate acceptate, condițiile estetice, de calitate a locuirii, de circulație și de mediu, în corelare cu reglementările urbanistice din zonele cu funcțiuni similare.

**PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATA:**

Prezenta documentație vine să stabilească condițiile optime în care se poate interveni prin realizarea de construcții pe amplasamentul avut în vedere:

Terenul pe care se va realiza investiția are suprafața totală 4697,00 mp. format din 5 parcele de teren cu următoarele suprafețe și construcții:

1. Teren cu suprafața de 1272,00 mp. pe care este construită existentă cu funcțiunea de hotel pentru care s-a obținut un certificat de urbanism pentru amenajare spații de cazare. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform Decizie privind transmitere teren

- nr 177/02.06.1977 si Certificat de proprietate M10 nr. 0948 si extras de Carte Funciara nr 51786.
2. Teren cu suprafata de 584,00 mp. pe care sunt realizate constructii (spatii anexa ale Hotelului) si care va fi supus unui certificat de urbanism pentru amenajarea unei terase acoperite ce va deservi hotelul. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vnzare cumparare anexat
  3. Teren cu suprafata de 229,00 mp. pe care sunt realizate constructii (spatii anexa ale Hotelului) si care va fi supus unui certificat de urbanism pentru amenajarea unei terase acoperite ce va deservi hotelul. Teren detinut de beneficiar prin S.C. PARC S.A. conform contract de vnzare cumparare anexat
  4. Teren cu suprafata de 1454,00 mp., teren pentru care se solicita prezentul Certificat de Urbanism si pe care se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime parter. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1556/26.06.2018 si extras de Carte Funciara nr 55289..
  5. Teren cu suprafata de 721,00 mp., liber de constructii si pentru care se va solicita un alt certificat de urbanism pentru amenajarea unei parcare ce va deservi constructia propusa. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform contract de constituire a dreptului de superificie nr.1615/03.07.2018 si extras de Carte Funciara nr 55250.
  6. Teren cu suprafata de 437,00 mp. ce va avea destinatia de servitute pentru accesul auto la celelalte terenuri si parcare auto. Teren detinut de beneficiar prin S.C. COBRALI 2000 S.R.L. conform extras de Carte Funciara nr 55297 .

Toate cele 5 terenuri si constructiile aferente vor forma un ansamblu de constructii si functiuni pentru alimentatie publica si spatii de cazare.

Terenul studiat apartine intravilanului municipiului Caracal si face parte din zona destinata spatiului pentru servicii (spatii alimentatie publica) si functiunilor conexe acestora, constructiile avand un regim de inaltime mic. In aria studiata exista si se propun functiuni precum: spatii alimentatie publica, depozitare, etc. Se propune modificare indicilor urbanistici existenti pentru terenurile care au generat studiul PUZ.

Terenurile studiate prin PUZ se afla in subzona ZC6 – zona centrala protejata, adiacenta fostei mahalale Cerganesti a parohiei Sf. Vasile. Se propune incadrarea terenurilor studiate in subzona ZCp6 care modifica indicatorii urbanistici prezenti, in care investitiile existente si propuse nu se incadreaza.

Se propune modificarea functionala, stabilirea indicatorilor urbanistici ai intravilanului existent in vederea amplasarii obiectivului specificat mai sus.

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300**, contine strategia, prioritatile, regulamentul si servitutele 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. MUNICIPIUL CARACAL, Jud. Olt, in acord cu cerintele dezvoltarii urbane a localitatii, dar si cu P.A.T.J. Olt.

- Modul de folosinta a teritoriului pe detinatori transmis de O.C.P.I. Olt.
- Date culese de proiectant in teren precum si din discutiile purtate cu membrii Consiliului Local si referentul pe probleme de urbanism al Primariei Caracal.

Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

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

## **DATE STATISTICE**

Terenul prezinta constructii supraterane cu regim mare de inaltime – subsol + parter + 6 etaje cu destinatia de hotel (spatii de alimentatie publica si spatii de cazare), in suprafata totala de 1272,00 mp. Nu exista reglementari fiscale specifice zonei. Categoria de folosinta:

- Teren cu suprafata de 1454,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 1272,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 584,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;

- Teren cu suprafata de 229,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 721,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;
- Teren cu suprafata de 437,00 mp – teren intravilan, curti-constructii;

Pe parcela studiata cu suprafata totala de 4.697,00 mp. exista constructii supraterane.

***Pe terenul studiat se propune construirea unui „ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300” si dobandirea de reglementari specifice zonei de alimentatie publica.***

In zona din imediata vecinatate a terenului studiat exista investitii cu caracter de recreere si alimentatie publica.

Beneficiarul doreste să elaboreze pe terenul studiat, o documentatie de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), prin care sa dezvolte noi investitii in zona – spatii alimentatie publica, care să răspundă vecinătăților caracterizate de functiuni de locuire si spatii alimentatie publica si cazare 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.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii de urbanism (studiu de oportunitate, PUZ) se afla in intravilanul municipiului Caracal, oras situat in centrul judetului Olt, str. Piata Victoriei, nr. 14.

**Circulatia carosabila existenta** este formata din:

Strada in localitate – situat in partea de Sud a terenului studiat, drum ce asigura accesul principal catre investitia propusa prin cale de servitute catre terenurile studiate.

## **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

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 exista suprafete de teren neutilizate. Exploatarea acestora poate constitui un avantaj la nivel de oras.

Parcelarul se caracterizeaza prin deschideri medii la strada.

## **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 spatiilor de alimentatie publica si functiunilor conexe acestora in zona si exploatarea ariei de teren care apartine intravilanului si municipiului Caracal;
- 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 orasului din punct de vedere al tendintei arhitecturale moderne si al dezvoltarii economice si sociale 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.

Imobilele recent realizate la nivel de zona, denotă un potențial economic crescând, ceea ce atrage după sine necesitatea asigurării cu echipamente publice esențiale – inclusiv din domeniul alimentatiei publice.

## **INCADRAREA IN LOCALITATE POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII**

Zona care a generat studiul P.U.Z. apartine municipiului Caracal si are o suprafata totala de 4.697,00 mp conform actelor cadastrale intocmite. Pe aceasta suprafata sunt realizate constructii cu destinatia de alimentatie publica cu spatii de cazare, adica un hotel cu regimul de inaltime S+P+ 6 E si constructii anexa ce deservesc aceasta cladire principala. Prin intocmirea prezentei documentatii se studiaza posibilitatea amplasarii unei cladiri cu regim de inaltime Subsol + parter co o suprafata construita de 1.200 mp. si o suprafata desfasurata de 2.182,00 mp ce va avea ca destinatie spatii de alimentatie publica si spatii anexa pentru aceasta.

**Vecinatatile si delimitarile zonei studiate sunt:**

- Vest – proprietate privata;
- Est – str. Piata Victoriei;
- Nord - spatiu verde Parcul Constantin Poroineanu;
- Sud - proprietate privata Vulpe Nicolae.

Zona studiata apartine zonei de locuinte si spatii de alimentatie publica cu spatii de cazare situata pe strada Piata Victoriei. Suprafata totala a ariei studiate este de 4.697,00 mp.

Terenul care a generat studiul P.U.Z. se afla in proprietatea S.C. PARC S.A. si S.C. COBRALI 2000 S.R.L., conform actelor de proprietate anexate si detaliate mai sus pe suprafete si proprietati. Aceasta suprafata de teren are categoria de folosinta curti-constructii.

*Se propune obtinerea de reglementari specifice pentru suprafata totala de teren studiata - de 4.697,00 mp in vederea dobandirii dreptului de constructibilitate pentru investitia „ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300”. Terenul intravilan este propus pentru marirea Procentului de Ocupare a Terenului, parcele studiate vor deservi o singura activitate principala, aceea de alimentatie publica.*

**RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA:**

Terenul studiat beneficiaza de o pozitie privilegiata in cadrul localitatii, fiind aproape de centrul municipiului Caracal, in directa legatura cu zonele de recreere si locuire 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, aceea de pastrare a functiunilor vecine pe zona studiata, cea de zona destinata spatiilor de recreere si alimentatie publica;
- identificarea, in consecinta, a traseelor tramei majore de circulatie rutiera in interiorul zonei, care sa permita functionarea optima a obiectivelor amplasate in zona – categorii: spatii de alimentatie publica si functiuni conexe acesteia, locuinte, circulatii, care pe de o parte sa aiba o legatura lipsita de constrangeri cu artere de circulat, cum este strada Piata Victoriei din partea de est a terenului studiat;
- configurarea, prin Regulamentul P.U.Z., structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic, in consonanta cu cerintele reale ale dezvoltarii orasului;
- 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 documentatie de tip P.U.Z. este menita sa completeze si sa accentueze dezvoltarea zonei, crescand valoarea zonei atat din punct de vedere economic, dar si din punctul de vedere al calitatii vietii si al imaginii municipale.

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

**OCUPAREA TERENURILOR**

**PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

- Zona spatii de servicii (spatii alimentatie publica), dar si functiuni conexe;
- Circulatii carosabile;
- Circulatii pietonale.

**RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI**

Funcțiunile adiacente celor de alimentare publică și locuire existente în zonă nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Alegerea acestui amplasament a fost fundamentată de următoarele aspecte:

- Deținerea dreptului de proprietate asupra terenului;
- Zona are un ridicat potențial turistic;
- Terenul este într-o zonă accesibilă la căile rutiere județene și orășenești care vor asigura accesul la clădirea propusă și la celelalte funcțiuni conexe acesteia;
- Utilitățile necesare organizării de șantier sunt accesibile.

### **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

În zonele cu locuințe și spații de alimentare publică, prezente în imediata vecinătate a terenului studiat, procentul de ocupare a terenului nu depășește 45,00%.

**SURSE POSIBILE DE POLUARE** nu este cazul.

**SITUAȚIA EXISTENTĂ:** – teren construit, exploatat parțial – PROPUȘ PENTRU DEZVOLTAREA INVESTIȚIEI – ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI ȘI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 ȘI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 - PRIN CONSTRUIREA UNEI SPAȚIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE NECESARE FUNCȚIONĂRII;

- teren înrăvilan cu construcții și fără servituti.

Terenul studiat este propus pentru restabilirea Procentului de Ocupare a Terenului precum și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, terenul rămânând în zona de spații de servicii (spații de alimentare publică).

Studiul P.U.Z. al situației existente se întocmește în scopul determinării condițiilor de organizare a unei zone dedicate spațiilor de servicii (spații de alimentare publică, funcțiuni conexe) – pe suprafața de teren studiată.

Amplasamentul situat în înrăvilanul municipiului Caracal nu face obiectul unor reglementări sau restricții speciale care să fi fost stabilite prin PUG.

Se propune rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea și servirea edilitară.

### **ECHIPARE EDILITARĂ**

În zona studiată a viitoarei investiții ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI ȘI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 ȘI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 există echipare edilitară.

În zona studiată se propun următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul de studiu P.U.Z.;
- Racordul la canalizare se va realiza la rețeaua de canalizare existentă în imediata vecinătate a terenurilor ce au generat P.U.Z.
- În zonă se va propune și extindere rețelei de telecomunicații prin racordul la rețeaua existentă în vecinătate.

### **PROBLEME DE MEDIU:**

#### *a) Relația cadru natural – cadru construit*

Zona analizată este o zonă cu funcțiuni de spații de servicii și locuire în care predomină construcțiile cu regim mic de înălțime dar și existența unei construcții cu regim de înălțime S + P + 6E, în care cadrul construit și cadrul natural se sprijină reciproc realizându-se un ansamblu nou, cu valoare ambientală. Majoritatea construcțiilor supraterane din zonă studiată au un regim de înălțime dezvoltat pe parter, ajungând până la S+P+1.

#### *b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice*

Nu este cazul.

*c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.*

Nu este cazul.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Nu este cazul.

## **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Construirea ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300, și ulterior funcționarea acesteia, conduce la crearea de mai multe locuri de muncă, atât temporare, cât și definitive; drept urmare nu rezultă o posibilă opoziție din partea populației vis-a-vis de realizarea obiectivului.

În acest caz, dezvoltarea zonelor construite, nu se poate realiza decât prin restudierea indicatorilor P.O.T. și C.U.T., păstrându-se un raport între zona construită și zona plantată. Din păstrarea acestui raport rezultă confortul și valoarea ambientală a zonei.

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform studiilor de fundamentare elaborate rezultă că zona studiată are potențial pentru dezvoltarea unor funcțiuni de spații de alimentație publică și funcțiuni conexe.

Strategia de dezvoltare a județului Olt cuprinde ca direcție principală dezvoltarea echilibrată și integrată a teritoriului județului. Această dezvoltare este concentrată în poli de interes și zonele lor de influență. Dezvoltarea policentrică este o garanție a dezvoltării echilibrate. În acest context, municipiul Caracal se înscrie în strategia județeană și locală de dezvoltare care va deschide noi perspective economiei generale a localității, va genera noi direcții de dezvoltare, va crea noi locuri de muncă și va deschide oportunități importante orasului pentru înscrierea acesteia pe un trend de dezvoltare accelerată. În aceste condiții, interesul pentru zona este în creștere, cererea de terenuri pentru investiții este din ce în ce mai mare, construirea de areale dedicate cultelor și de altă factură este o trasatură a ultimilor ani, există în zona un interes investitional în ușoară creștere.

## **PREVEDERI ALE PUG – corelarea cu alte documentații de urbanism:**

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior Plan Urbanistic General – P.U.G. – MUNICIPIUL CARACAL – pentru zona studiată nu există prevederi expres.

Planul Urbanistic Zonal va cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) păstrarea caracterului zonei și a funcțiilor predominante și armonizarea acestora cu funcțiuni noi, necesare în zona.

## **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:**

Cadrul natural nu prezintă particularități, fiind specific zonei construite.

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.

## **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, precum și racordarea alei de servitute la strada Piața Victoriei.

Se propune reamenajarea zonei studiate la nivelul circulatiilor carosabile si pietonale, asigurandu-se fluxurile necesare functionarii unei zone rezidentiale, articulate cu functiuni conexe. Propunerea vizeaza pastrarea cailor de circulatie existente (strada Piata Victoriei in partea de est a terenului), dar si crearea unor artere noi de circulatie, alei care sa deserveasca parcela studiată si constructiile ce se vor amplasa pe aceasta prin realizarea alei de servitute in partea de sud a parcelei studiate.

In momentul de fata, circulatia pe tronsonul de drum care permite accesul la zona studiată aflata in discutie se desfasoara fluent. Nu s-au identificat incompatibilitati intre tipurile de circulatie sau dintre acestea si alte functiuni.

In concordanta cu cerintele **Normei tehnice din 27/01/1998**, in zona ce reprezinta obiectul de studiu P.U.Z. se va propune realizarea de noi cai de acces catre functiunile create. Acestea vor fi reprezentate de:

- strazile de categoria a III-a - colectoare - preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale, avand 2 benzi de circulatie;
- strazile de categoria a IV-a - de folosinta locala - asigura accesul la functiunile curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona din vecinatatea lotului studiat prezinta loturi rezidentiale construite, dar si functiuni de spatii de servicii (spatii de alimentatie publica). Functiunea propusa (ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300) se va armoniza cu functiunile existente in zona.

Zona beneficiaza de accese carosabile si pietonale lejere.

Autorizarea executării spatiului de alimentatie publica se face constatând compatibilitatea dintre destinația construcției si funcțiunea rezidentiala dominantă a zonei, stabilita prin prezenta documentație de urbanism. Amplasarea spatiului de alimentatie publica este determinata de potențialul turistic al zonei, cât și de inexistența unor asemenea unități în zonă.

Activitățile ce se pot desfășura pe aceste terenuri vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- se va propune realizarea unei ECHIPAMENT DE INTERES PUBLIC – SALA PENTRU SPECTACOLE, EXPOZITII, FESTIVITATI SI SERVICII COLECTIVE – C.F. nr. 55298, AMENAJARE PARCARE – C.F. nr. 55250 SI AMENAJARE TERASA ACOPERITA – C.F. nr. 55300 pe terenul studiat care se doreste a modifica Procentul de Ocupare a Terenului si a Coeficientului de Utilizare a Terenului.

- propunerea de fata tine cont de dorinta exprimata de catre beneficiar.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incinta , zone de manevra pentru autovehicule si parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au facut tinând cont de:

- analiza disfuncționalitatilor semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizatiile de constructie eliberate anterior de catre Municipiul Caracal - baza de date acumulata până la momentul predării documentatiei;
- traseul utilitatilor din zona;
- situatia juridica a terenului;
- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generala a localitatii.

Solutia propusa pentru zona studiată apare prezentata in detaliu in piesele partii desenate, respectiv in plansa PLAN DE SITUATIE – SITUATIE PROPUSA.

## **CONDITII DE CONSTRUIBILITATE**

Condițiile 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 studiata are o arie de 4.697,00 mp si apartine intravilanului Municipiului Caracal – categoria „curti-constructii”.

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

In urma studierii posibilitatilor de amenajare urbanistica a terenurilor ce fac obiectul acestui P.U.Z., precum si a bilanturilor teritoriale se propun urmatoarii coeficienti:

- **P.O.T. - 75,00 %**

- **C.U.T. – 1,50**

#### BILANT TERITORIAL TOTAL

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	4.697,00 mp.		
SC =	1.570,00 mp.	1.200,00mp.	2.770,00 mp.
SD =	4.721,32mp.	2.182,00mp.	6.903,32 mp.
P.O.T.	33,42%	25,55%	58,97%
C.U.T.	1,01	0,46	1,47

#### BILANT TERITORIAL TEREN PENTRU CONSTRUCTIA PROPUSA

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	1.454,00 mp.		
SC =	32,00 mp.	1.018,00mp.	1.050,00 mp.
SD =	32,00mp.	2.000,00mp.	2.030,00 mp.
P.O.T.	2,20%	70,01%	72,21%
C.U.T.	0,02	1,37	1,39

#### BILANT TERITORIAL TEREN PENTRU CONSTRUCTIA PROPUSA SI PARCARE

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	1.454,00 mp.	+721,00 mp.	= <b>2.175,00 mp.</b>
SC =	32,00 mp.	1.018,00mp.	1.050,00 mp.
SD =	32,00mp.	2.000,00mp.	2.030,00 mp.
P.O.T.	1,50%	46,80%	48,30%
C.U.T.	0,015	0,92	0,93

#### BILANT TERITORIAL PENTRU TERASA

	EXISTENT	PROPUS	TOTAL
ST =	584,00 mp.		
SC =	266,00 mp.	120,00mp.	386,00 mp.
SD =	266,00mp.	120,00mp.	386,00 mp.
P.O.T.	45,55%	20,55%	66,10%
C.U.T.	0,45	0,21	0,66

Se propune pastrarea si respectarea unui regim de inaltime specific zonei, rezumat la inaltime de maxim S + P + 2, exceptind cladirea „Hotel Romula” cu regim de inaltime S+P+.E.

#### DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona studiata se propun urmatoarele:



## **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

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

## **CANALIZAREA SI ALIMENTAREA CU APA**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la retea existenta in zona.

Canalizarea se va realiza la retea stradala de canalizare a municipiului Caracal.

## **RETEAUA DE TELECOMUNICATII**

In zona se va propune si extindere retelei de telecomunicatii prin racordul la retea 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 retea 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 retea 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 retea interioara de canalizare pluviala.

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 hirtie, 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/ valorificare.

### b) Deseuri menajere:

Deseurile 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.

## **PROTECTIA MEDIULUI**

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.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

Funciunile 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 evacuarii apelor de suprafata si colectarea acestora. Analiza sistematizarii 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 servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor.
- constructiile de servicii si productie 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 servicii si productie vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.

### **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.

### **CIRCULATIA TERENURILOR**

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

### **REGIM ECONOMIC**

Zona studiata apartine intravilanului municipiului Caracal, jud. Olt, avand incadrarea in grupa de destinatie cadastrala a zonei cu functiuni spatii de servicii si locuinte curti-constructii. Se mentine functiunea de spatii de servicii si alimentatie publica.

### **CONCLUZII**

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de construibilitate a terenului - in vederea realizarii 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 fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

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

Prin documentatia de urbanism se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni si restricții necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea construcțiilor din zona studiata.

- ◆ Planul propus nu se va implementa în interiorul unor arii naturale protejate de interes comunitar sau în imediata vecinătate a acestora.
- ◆ În urma anunțurilor publice privind depunerea primei versiuni a planului nu s-au înregistrat la A.P.M. Olt comentarii/observații și sugestii din partea publicului.
- ◆ Se va notifica Agenția pentru Protecția Mediului Olt în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia.
- ◆ Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu - A.P.M. Olt a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

· Anunțuri publicate în ziarul **EVENIMENT DE OLT în data de 9.10.2018** și în **EVENIMENT DE OLT în data de 12.10.2018** privind depunerea notificării în vederea obținerii avizului de mediu;

· Prima variantă a planului a fost afișată pe pagina de internet a A.P.M. Olt;

· Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public, pe toată durata derulării procedurii, la sediul A.P.M. Olt;

- **A.P.M. Olt:** în conformitate cu prevederile art. 11 din H.G. nr. 1076/2004 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa 1, a rezultat că planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat și deci *nu este necesară efectuarea evaluării de mediu și nici evaluării adecvate* și propune emiteria deciziei.

- Prima variantă a planului a fost afișată pe pagina de internet a A.P.M. Olt;
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public, pe toată durata derulării procedurii, la sediul A.P.M. Olt;

◆ **Prezentul act este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a planului, în condițiile în care nu intervin modificări ale datelor care au stat la baza emiterii acestuia.**

◆ **Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
Ec. Dorel ȘTEOMLEGA**

**Întocmit,  
Ing. Florin CĂRUNTU**

**ȘEF SERVICIU A.A.A.,  
Ing. Marius POPA**



---

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI OLT**

Adresa: Str. Ion Moroșanu, Nr.3, Slatina, Jud. Olt, Cod: 230081

Tel : 0249/439166; 0746248742; 0349/401720; Fax : 0249/423670; e-mail : [office@apmot.anpm.ro](mailto:office@apmot.anpm.ro)