

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 204 / 15.10.2021:

”PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR.
ȚÎRGUL NOU NR. 80B”

beneficiar: **S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L.**
proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
proiectant asociat: **URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.**
proiect: **18/2021**
adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Str. Țîrgul Nou nr.80B; nr. cad.
57809**
faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
perioada de elaborare: **SEPTEMBRIE 2022**

PROIECTANT GENERAL

NOV
CONCEPT STUDIO

S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT

urban
concept solutions

S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

**„ PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. TÎRGUL NOU NR. 80B”,
MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT”**



LISTA DE SEMNĂTURI:

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**

proiectant asociat: **URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.**

Șef proiect: Drd.Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

proiectat/desenat: Drd.Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
Master Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

BORDEROU

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.Z.
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN DE ACȚIUNE – P.U.Z.

PIESE DESENATE: U0.1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U0.2. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL
U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ
U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ
U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.Z.

Cuprins

1	INTRODUCERE	2
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	2
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3	SURSE DOCUMENTARE	3
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	4
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	4
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	4
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	5
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	8
2.6	OCUPAREA TERENULUI	8
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	8
2.8	PROBLEME DE MEDIU	8
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	9
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	9
3.2	PREVEDERI ALE PUG APROBAT	9
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	9
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	10
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	10
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	12
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	12
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	12
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	13
3.10	categoriile de costuri	13
4	concluzii.....	14



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar: **S.C. DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L.**
 proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**
 proiectant asociat: **URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.**
 proiect: **18/2021**
 adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou nr.80B; nr. cad. 57809**
 faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
 perioada de elaborare: **SEPTEMBRIE 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect **avizarea documentației P.U.Z., pentru care s-a obținut avizul de oportunitate nr. 7 din 31.03.2022** și în conformitate cu cerințele **Certificatului de urbanism obținut cu nr. 204 din 15.10.2021**, pentru „PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. TÎRGUL NOU NR. 80B”, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 57809.

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație s-a întocmit conform cerințelor din Certificatul de urbanism obținut cu nr. 204 din 15.10.2021, pentru „PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, STR. TÎRGUL NOU NR. 80B” din Municipiul Caracal, ce servește la reglementarea terenului menționat anterior.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața totală de **19.527,00 mp** și se află în proprietatea societății S.C. DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 945 din 08.05.2020.

Conform avizului de oportunitate nr. 7 / 3103.2022, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de aprox. 141577 mp.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului cu nr. cad. 57809, aflat în str. Tîrgul Nou nr. 80B, din Municipiul Caracal, județul Olt.



Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu str. Țîrgul Nou, în sud cu teren necadastrat, în est cu terenurile cu nr. cad. 54649, 53476, 53695, 57585, iar în vest cu terenurile cu nr. cad. 53732, 580344 și cu un teren necadastrat.



Incadrare in P.U.G Municipiul Caracal aprobat cu H.C.L. nr. nr 03/30.01.2014

Solicitarea temei-program constă în construirea unui ansamblu rezidențial care cuprinde : locuințe și funcțiuni complementare locuirii, respectiv comerț, servicii și unități de învățământ de tip after-school.

Categoria de folosință a terenurilor este de teren arabil.

Accesul la teren se face în partea de nord din Str. Țîrgul Nou și din partea de vest din Str.Sabinelor.

Planul urbanistic zonal este elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Obiectivele urmărite prin P.U.Z. :

- Parcelarea terenurilor;
- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat P.U.Z. în suprafața de 19527,00 mp cf. măsurătorilor din teren.
- Pentru terenul ce a generat P.U.Z. - schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li2 – Subzona de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li2-7 – Subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+1+M niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, IS2-2 – Subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii, cu maxim P+2+3R niveluri și T1-6 – subzona transporturilor rutiere;
- Pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li2 – 4 parcelele situate în zona de studiu, subzonă care derivă din Li2 și se reglementează art. 5 și art.6. și V4 : se mențin utilizările funcționale stabilite prin P.U.G., pentru subzona V4 : se mențin utilizările funcționale stabilite prin PUG;
- Propuneri de reglementare privind indicatorii urbanistici : reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale mai sus menționate.
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcuri, zone verzi.



Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației de urbanism P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

PROIECTANT GENERAL



S.C. DESIGN & MANAGEMENT
SERVICES S.R.L.
J40/2396/2016 CUI 35675744
București, 56, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
email: designm.services@gmail.com

PROIECTANT ASOCIAT



S.C. URBAN CONCEPT
SOLUTIONS S.R.L.
J40/2866/2021 CUI 43757055
București, 53, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
email: uconcept.solutions@gmail.com

- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există anumite inserții noi de **locuințe individuale** și funcțiuni adiacente locuirii.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni mixte pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal. Prin reglementarea terenului ce face obiectul P.U.Z., respectiv crearea unui ansamblu rezidențial în zona de sud a orașului, se dorește dezvoltarea zonei de locuire și introducerea unor funcțiuni și activități care să ajute la dezvoltarea zonei și să valorifice potențialul existent.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de **19.527,00 mp** și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud a acestuia, cu deschidere la strada Țîrgul Nou, care are legătură directă cu una dintre cele mai importante artere de circulație de la nivelul orașului, Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia).

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** strada Țîrgul Nou
- **EST:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 54649, 53476, 53695, 57585
- **SUD:** teren necadastrat - alee carosabilă, neasfaltată
- **VEST:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 53732, 58034 și un teren necadastrat

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic, arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Tesluiului și Oltețului, și printr-o serie de văi seci și paralele în sud, care imprimă relieful cu un aspect larg vălurit în care se întâlnesc frecvent gorgane (ridicături de pământ pietros în formă de căpiță, movilă) și mici ochiuri de apă ale iazurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Olt reprezintă o unitate geomorfologică situată în sudul țării care, teritorial, se suprapune cu suprafețele vechilor județe Old și Romanați.

Municipiul Caracal este situat în marea unitate morfologică Câmpia Română, subdiviziune a Câmpiei Olteniei, subunitatea Câmpia Romanatului. Această subunitate este reprezentată printr-un complex de câmpuri șiterase din care regăsim pe teritoriul administrativ alorașului, **Câmpul Leu- Rotunda** și **terasa Caracal**.

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă depână la 5%, reprezentată printr-o bandă continuă pe direcția aproximativă nord – sud.

Câmpul Leu-Rotunda ocupă partea de vest a teritoriului și reprezintă interfluviul dintre Jiu și Olt, cu o configurație asimetrică, cu o lățime mai mare de la cumpăna apelor către râul Olt, Interfluviul Leu-Rotunda constituie cel mai întins pinden piemontan, Villafranchian din Câmpia Olteniei.

Câmpul prezintă un relief pseudo colinar, ușor ondulat, generat de prezența unor dune consolidate, presărat cu movile sau măguri, cu altitudini cuprinse între 130.00-140.00m. Cea mai mare altitudine este de 140.70 măsurată în Movila Liiceni localizată la limita de nord vest a teritoriului.

Văile afluențe ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, ragmentând acest câmp. Versanții văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal cu terasa inferioară aparține sistemului de terase de pe partea dreaptă a râului Olt, cu un relief situat sub altitudinea de 100.00, în nord și 90.00m, în sud. Ocupă jumătatea de est a teritoriului administrativ al municipiului Caracal. Relieful este aproximativ plan cu o pantă de cca 0.25-0.50% spre est către râul Olt.

Terasa Hotereni sau terasa joasă apare doar pe o suprafață mică la limita de est a teritoriului administrativ a Mun. Caracal. Aceasta are o altitudine relativă de cca.15.00m.

Hidrogeologic

Oltul la aproximativ 12 km depărtare de oraș. Este unul dintre râurile mari din România. În acest sector Oltul primește pe dreapta ca afluenți râul Teslui și pârâul Gologan. Debitul mediu multianual înregistrat la Stoenesti este de circa 174 m³/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m³/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m³/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.

Din punct de vedere hidrogeologic, în zona Municipiului Caracal sunt identificate două sisteme acvifere principale:

- Acviferul freatic, cu nivel liber;
- Acviferele de medie adâncime, sub presiune, caracteristice Stratelor de Candesti si Stratelor de Fratesti.

Caracteristicile acviferelor din zonă

Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2,00$ l/s, pentru

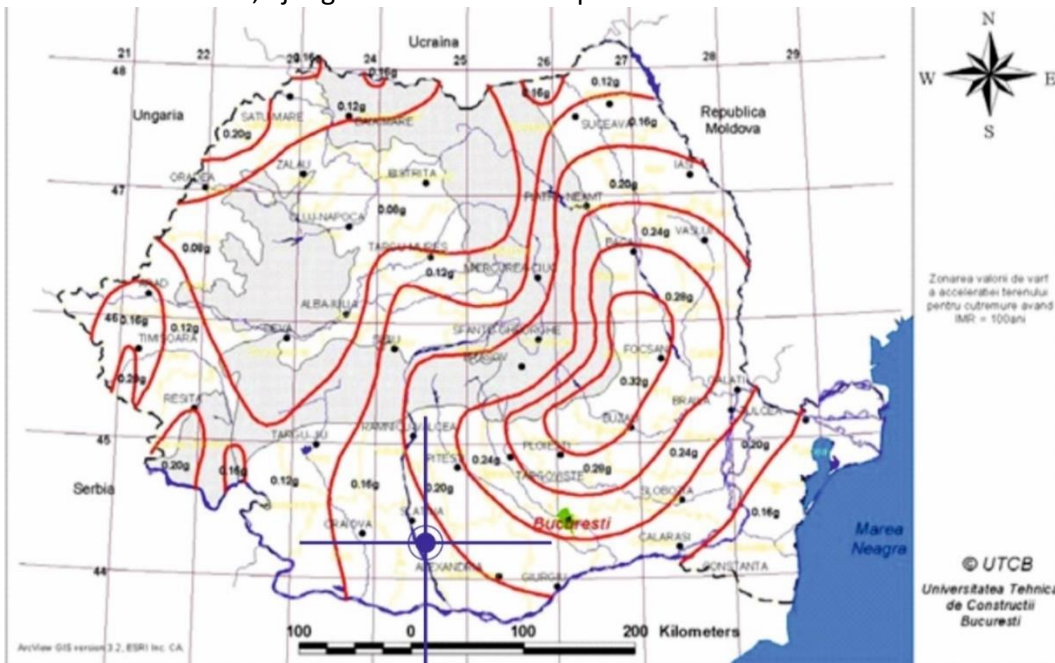


S.C. DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
 J40/2396/2016 CUI 35675744
 București, S6, Str. V. Mihăilescu, nr. 12
 email: designm.services@gmail.com

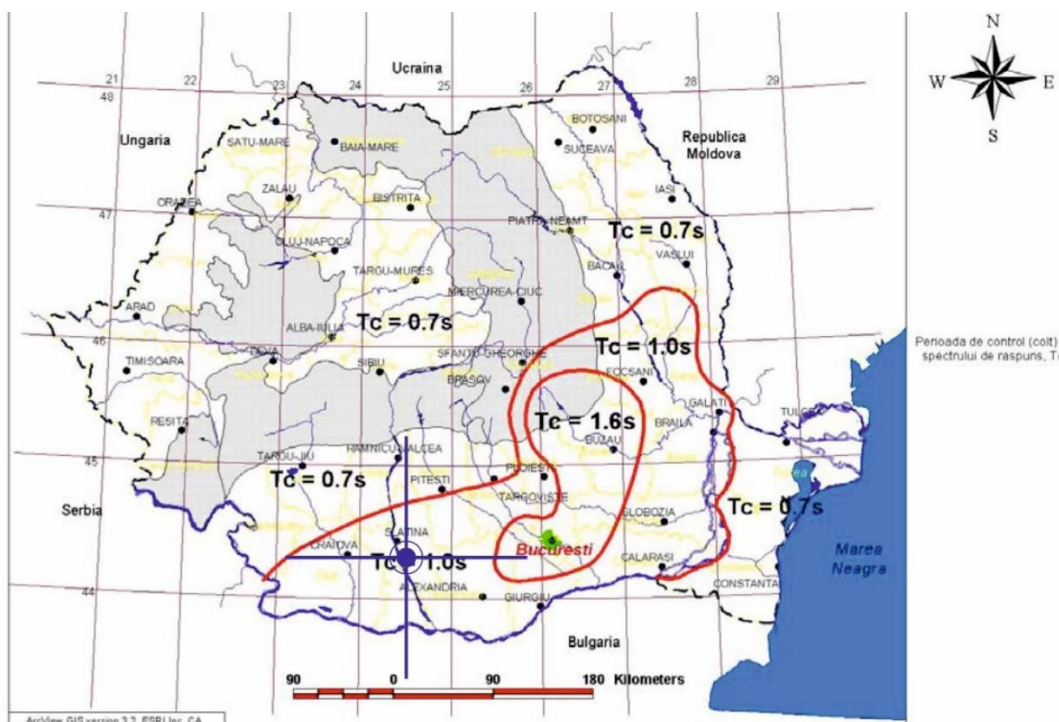


S.C. URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
 J40/2866/2021 CUI 43757055
 București, S3, Aleea Eprubetei, nr. 21-23
 email: uconcept.solutions@gmail.com

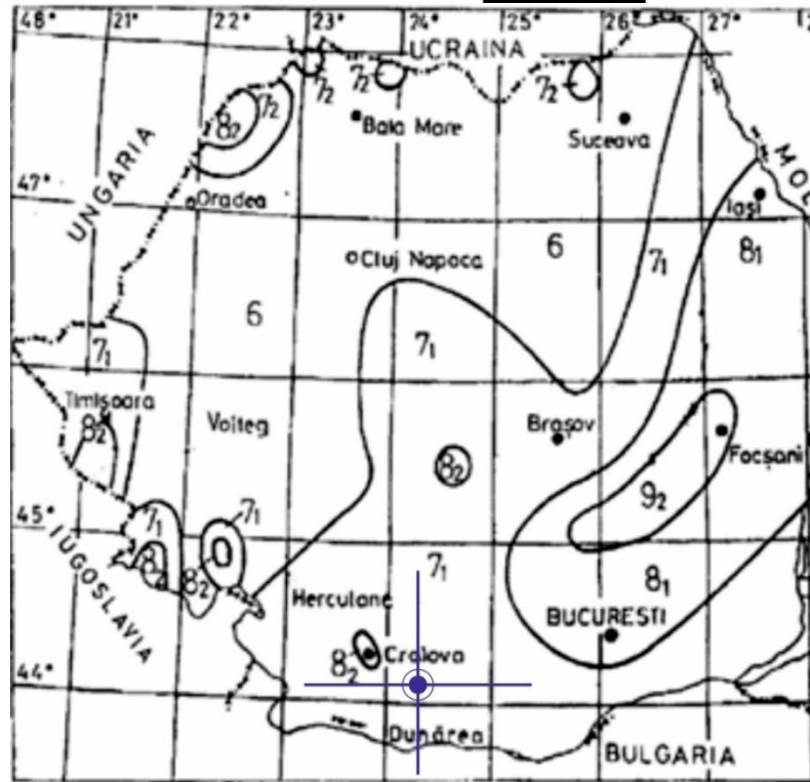
denivelari de 0.30 – 5.00 m. Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de 4-10.00m. Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate în Stratele de Candesti, sunt alcătuite din nisipuri și pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase. Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.



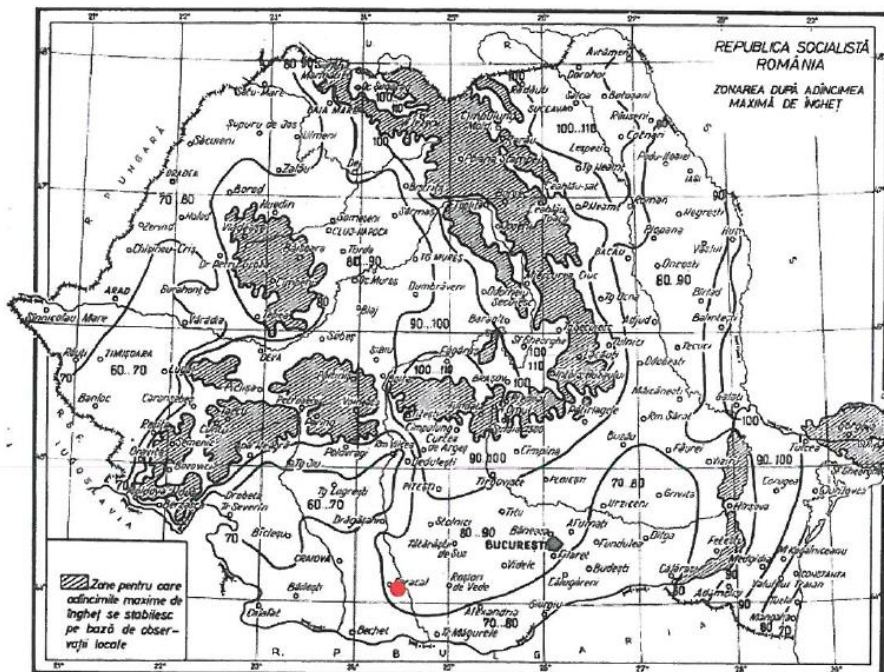
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag



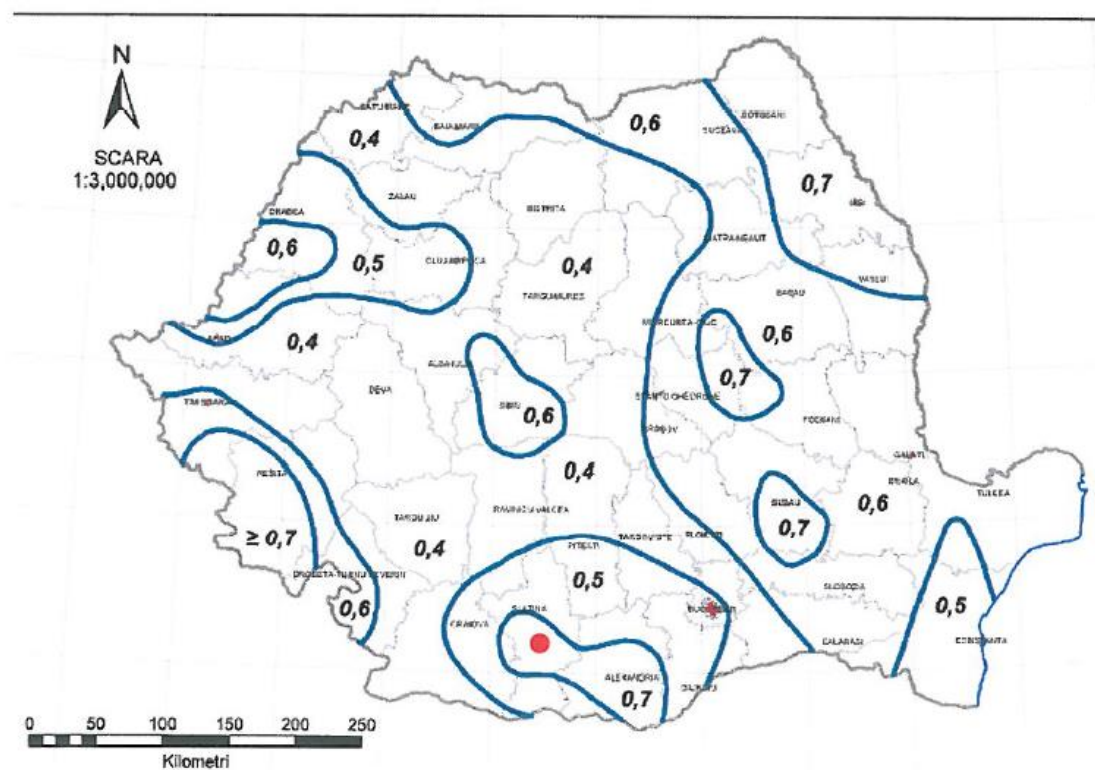
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns, Tc



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)



Zonarea teritoriului valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului q_b cu IMR-50ani (CR 1-1-4/2012)

Din punct de vedere climatic, amplasamentul cercetat se încadrează într-o zonă de climă continentală, respectiv într-un ținut cu clima de câmpie caracterizată prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales cub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a $11,0^\circ - 11,2^\circ\text{C}$.

Vara poate ajunge la valori de $35,0^\circ\text{C}$ și de $-25,0^\circ\text{C}$ iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca 500-550mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 71,3mm și pentru luna februarie de 28,2mm.

Cea mai mare parte a precipitațiilor cad în semestrul cald, când aversele însoțite de descărcări electrice sunt frecvente.

Cantitățile maxime căzute în 24 ore au atins 85,0mm (29 august 1927).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca 5 zile, cu grosimi medii decadale ce variază între 6,0 și 14,0 cm.

În zona, frecvențele medii anuale ale vânturilor sunt de 24,6% - E, 18,7% - V și 9,6% - NV, cu un calm atmosferic având o frecvență de 26,3%. Vitezele medii anuale ale vânturilor oscilează între 1,2 și 4,3m/sec.

Orizonturile de medie adâncime cantonate în Stratele de Fratești sunt formate din nisipuri și petrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 m. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratești este $Q=1-5.00 \text{ l/s}$.



Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orasului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de 130.00-180.00 m, având capacitatea proiectată de captare $Q = 80.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Stoenesti este amplasată în lungul DN6 Caracal-București, între localitățile Caracal și Stoenesti. Captarea, constituită din 32 puțuri forate la adâncimi de 54.00-100.00 m, poate debita $Q=75.00$ l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Redea – Deveselu este amplasată în zona de sud – est a municipiului Caracal și este constituită din 32 de puțuri care pot debita $Q=140.00$ l/s. Această captare furnizează municipiului Caracal debitul de apă potabilă de 25.00 l/s
- Captarea Chelaru – Redea este amplasată în zona de vest a localității, în prelungirea captării Redea – Deveselu. Din această captare pot fi activate 32 puturi cy debitul $Q=150.00$ l/s.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puturi forate la adâncimi de 70.00-80.00 m, care pot furniza un debit, $Q=15.00$ l/s, utilizat în cadrul unitatii;
- Captarea IPILF este formată din 14 puturi amplasate pe direcția nor-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00$ l/s utilizat pentru zonele rurale.

Meteoclimatic, zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat-continental, cu ușoare influențe submediteraneene.

Dintre factorii climatogeni, deosebit de importantă este radiația solară sub forma globală, deoarece constituie sursa energetică ce stă la baza tuturor proceselor și fenomenelor climatice.

Radiația solară totală se ridică în zonă la aproximativ 130.000 kcal/cm², în aceasta încadrându-se atât radiația solară cât și radiația difuză. Această radiație influențează pozitiv procesul de vegetație al plantelor. Energia calorică maximă se întâlnește în lunile iunie-iulie, iar cea mică în lunile ianuarie-februarie.

Stratul de zăpadă persistă peste puțin timp, albedoul solurilor negre este de 7%. Vara, cerul fiind mai senin, energia calorică ajunge la sol și are valori mai mari, în schimb cerul este mai acoperit și crește radiația difuză, scăzând cantitatea de energie solară.

În Caracal, climatul local este influențat iarna de anticiclul siberian, crivățul, uneori aduce geruri mari. Vara se întâlnește circulația ciclonului tropical african care permite pătrunderea maselor de aer cald, manifestat deseori de vânturi calde și uscate.

Factorii dinamici care influențează timpul din zona Caracal sunt reprezentați de formațiunile barice ce se deplasează deasupra țării noastre, în sud-vestul acesteia.

Temperatura medie anuală este de 11°C. Temperatura minimă absolută este de -31°C. Temperatura maximă absolută este de +40,5°C.

Regimul precipitațiilor este deficitar (400-500 mm), cu perioade lungi de secetă (80-100 zile) întâlnite de obicei la începutul și sfârșitul perioadei de vegetație.

Vânturile sunt influențate de relief. Valea Oltului canalizează curenții de aer pe direcțiile nord-sud. În timpul iernii predomină vânturile geroase dinspre stepa rusă (Crivat), în est iar din sud-vest bate Austrul care are intensitatea mai mică decât Crivățul și prevestește seceta.



Geologic, sub raport tectono-structural, teritoriul județului Olt se suprapune pe cele două mari unități situate la exteriorul Carpaților: Depresiunea Getică, în nord și Platforma Moesică, în sud.

Din punct de vedere geologic, orașul Caracal aparține platformei Moesice, unde apar la zi depozite cuaternare, începând cu pleistocenul mediu.

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfe cloritoase. Cuvertura debutează cu depozite detritice atribuite Ordovicianului și eventual unei părți a Cambrianului. Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

Ciclul Ordovician – Caronifer prezintă caracter predominant detritic, doar în Silurian și Devonianul inferior, în rest prezintă un caracter pelitic.

Din Devonianul superior până în Namurian, sedimentarea este predominant carbonatică (dolomitic calcaroasă cu nivele evaporitice), iar în restul carboniferului revine sedimentarea detritică cu episoade cabunoase pe alocuri. Grosimea depozitelor corespunzătoare acestui ciclu este variabilă.

Pleistocenul mediu – superior apare pe suprafața câmpului Leu-Rotundă și este reprezentat prin argile și argile nisipoase roșcate sau nisipuri prafoase.

Pleistocenul superior ocupă suprafața terasei Caracal și este reprezentat prin pietrișuri, bolovănișuri cu grosimea de 5.00 – 7.00m, acoperite de depozite prluviale reprezentate de pământuri coezive, uneori loessoide. Holocenul inferior are o răspândire redusă pe teritoriul municipiului Caracal fiind prezent în cadrul terasei joase (terasa Hotarani) și este constituit din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Seismic,

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică $I = 7_1$ (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al normativului „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului, a_g (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de (225) ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei în discuție, accelerația a_g are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este $T_c=1,0s$.

Adâncimea de îngheț, în zonă este de 0,80-0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

Din punct de vedere geotehnic, formațiunile interceptate de forajele de prospectare sunt de vârstă pleistocen superior și sunt alcătuite din argile la argile nisipoase și nisipuri argiloase cafenii gălbui plastic consistente, cu compresibilitate medie.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

- Strada Tîrgul Nou, stradă asfaltată, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 14,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m, respectiv 7,00 m carosabil, 1,50 m pistă de biciclete, 2,00 m pietonal, pe fiecare sens);



În planșa de Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 este propusă o circulație orientativă, în partea de sud a terenului ce a generat P.U.Z. Prin prezenta documentație se va ține cont de circulațiile carosabile propuse prin P.U.G., fie ele orientative sau reglementate.

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Str. Tîrgul Nou, care fac legătura prin Str. Gen. Gheorghe Magheru cu centura și centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi – care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale – care se găsesc în partea estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii – care se găsesc în partea de nord-est (Magazin de piese auto, piscina Imperium și Club), nord vest a terenului ce a generat PUZ (aici regăsindu-se Clubul WOW).

În ceea ce privește relaționările între funcțiuni, nu sunt probleme între cele existente și cele nou propuse.

2.6.2. Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ se află în proprietatea societății S.C. DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 945 din 08.05.2020, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

2.6.3. Analiza fondului construit

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P, P+1E, P+1E+M, P+2E+M.

Un alt aspect de menționat este faptul că în proximitatea terenului ce a generat P.U.Z. există și alte funcțiuni, cum ar fi club, piscină, magazin cu piese auto, hotel, dar și terenuri virane în imediata vecinătate.

2.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform avizului de la Compania de Apă Olt S.A., cu nr. 2570 / 11.07.2022, zona este traversată pe Strada Tîrgul Nou de conducta de alimentare cu apă aparținând rețelei și rețea de canal.

Conform avizului nr. 2570 / 11.07.2022, avizatorul avertizează faptul că în cazul în care pe amplasamentul studiat se găsesc rețele de utilități publice (care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor și modernizărilor apărute în timp), beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. Compania de Apă Olt S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă.

2.7.2 Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 7447 / 08.07.2022, pentru realizarea obiectivului propus se vor obține următoarele avize de la administratorul rețelelor electrice existente în zonă: Aviz de Amplasament de la DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA și aviz tehnic de racordare pentru racordarea la RED a viitorului consumator. Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 59 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acestuia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

De asemenea, avizul impune respectarea condițiilor de coexistență față de instalațiile OD în conformitate cu Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020 – ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 239 / 2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul ANRE 25 / 2016 (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea).

În urma constatărilor de mai sus și discuțiilor purtate în cadrul sedinței Comisiei Tehnico-Economică Zona Slatina a Distribuție Energie Oltenia S.A., s-a avizat favorabil lucrarea.

2.7.3 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr. 12060-317.696.859 / 06.07.2022 pe Strada Tîrgul Nou există rețea de gaze naturale, conductă subterană PE DN 125 mm și branșamente subteran PE DN 125 mm. Conform planului anexa la prezentul aviz, lucrările propuse prin P.U.Z. pot afecta SDGN. Planul de situație a fost trasat orientativ și avizul este valabil pentru P.U.Z. și R.L.U.

Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

Racordarea la rețeaua de distribuție de gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18 / 2021.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS / PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr.89 / 2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 / 2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47 / 2003.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificate de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47 / 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru zona studiată, conform planului anexat avizului și Certificatului de Urbanism nr. 204 din 15.10.2021 eliberat de Primaria Municipiului Caracal.

2.7.4 Telecomunicații

Nu este cazul.

2.5 PROBLEME DE MEDIU

Ecosistemul municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.8.1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

- **Inundații**

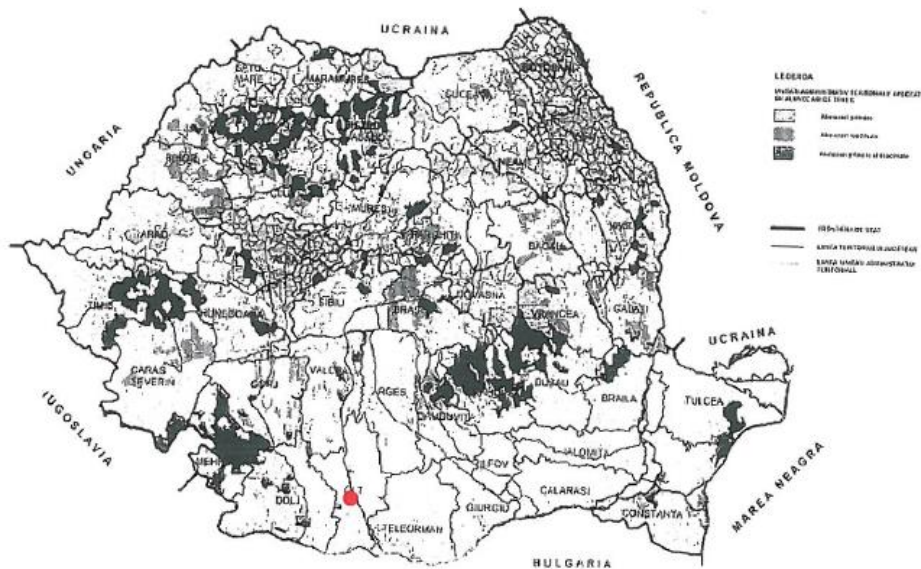
Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- **Alunecări de teren**

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește alunecările de teren.

- **Zone de risc seismic**

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu intensitate seismică moderată cu o intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, potențial inexistent la redus de alunecări și inundații.



Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural

Conform investigațiilor din studiul geotehnic, terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

2.8.2. Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

Teritoriul reglementat nu intră în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește zonele cu risc natural, rezultă următoarele:



- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.
- Nu exista stații PECO și GPL în proximitatea amplasamentului studiat.
- Exista o statie Rompetrol (benzinarie) la o distanta de 400 m față de terenul de face obiectul PUZ.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ – care s-a desfășurat în perioada 25.10.2021 – 08.11.2021 astfel:

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară
- Publicarea anunțului și documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a instituției
- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.

În urma Etapei pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ, nu au existat sesizări, observații și propuneri din partea publicului.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

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

Studiul geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajele geotehnice executate, se concluzionează următoarele :

1. Terenul destinat viitoarelor obiective este stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
2. Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajele executate și este situat la cca. – 16.00-17.00 m de la cota terenului natural.
3. Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila, începând cu cota -1.00 m de la cota terenului natural.
4. Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985 la sarcini fundamentale, pentru stratul de argila, este 250 kPa și corespunde la adâncimea de fundare h=-2.00 m de la cota terenului natural și lățimi



ale fundațiilor $b=1.00$ m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS: la $h = -1,00$ m, $P_{conv.} = 210$ kPa; la $h = -1,50$ m, $P_{conv.} = 230$ kPa; la $h = -2,00$ m, $P_{conv.} = 250$ kPa;

5. Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :

- Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații
- În jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90 m prevăzute cu o pantă de 4-5 %. Spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m
- Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor
- Suprafața terenului inconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor
- Se recomandă ca obiectivele să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț – dezgheț
- Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri
- Ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

6. Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasată, betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.

7. La proiectare se va ține cont de ridicarea cotei zero a obiectivelor, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preîntâmpina fenomenul de băltire a apelor.

8. Lucrările de sapatura manuala, vor fi încadrate în categoria teren tare, iar cele mecanizate în teren de categ. a II-a.

9. În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, după cum urmează :

- Condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
- Apa subterana – fără epuizamente – punctaj 1
- Clasificarea obiectivelor după categoria de importanță redusă - punctaj 2
- Vecinatati – fără riscuri – punctaj 1
- Zona seismică D – punctaj 3

Conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria 1 cu risc geotehnic Redus, cu total punctaj 9.

Studiu de fundamente echipare edilitară

Imobilele propuse prin P.U.Z. vor fi racordate la rețelele existente în zonă. Soluția de branșare se va realiza la faza de autorizație de construire și nu face obiectul prezentei documentații.

Se vor respecta cerințele prevăzute în avizele de amplasament ale rețelelor edilitare aferente PUZ Strada Tîrgul Nou nr.80B, Caracal.

Străzile propuse vor fi transferate domeniului public al Municipiului Caracal după aprobarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiul Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare apă, canalizare și în parteneriat / colaborare / cofinanțare investitorul – S.C. DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L. și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și modernizării acestora de către Municipiul Caracal, după realizarea rețelelor utilitare și a branșamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Municipiul Caracal.



Studiu de circulații

Investiția propusă are o influență relativ mică asupra tramei stradale din zonă. Traficul prognozat de vehicule nu va depăși capacitatea maximă de circulație pe sens a Str. Tîrgul Nou.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 30%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
- **R.h. max. = P+2.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase. Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z., pentru Strada Tîrgul Nou se propune un profil de 14,00 m, (ținând cont de profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50 m pistă de biciclete, 2,00 m pietonal, pe fiecare sens.

Pentru **Strada Sabinelor** se propune un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația **prelungirea Străzii Sabinelor** va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiul Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acestora de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.

În **partea de sud**, conform PUG Municipiul Caracal se propune **o stradă** (cu profil A-A', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferată domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiul Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acestora de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.



Perpendicular pe strada Tîrgul Nou, se propune **o stradă** (cu profil A-A', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 9,00m (1 bandă de circulație pe sens), cu 6,00m carosabil și 1,50m pietonal pe fiecare sens. Acest teren, cu destinația drum public/stradă, va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și în parteneriat / colaborare / cofinanțare în parteneriat cu investitorul – S.C.DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L., și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și a modernizării acesteia de către Municipiul Caracal după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.

În partea de vest a terenului ce a generat PUZ se propune **o stradă** (cu profil C-C', conform planșei de reglementari urbanistice) cu un profil general de 6,50m (1 bandă de circulație pe sens), cu 5,50m carosabil și 1,00m pietonal pe un sens. Acest teren, cu destinația drum public / stradă, va fi transferat domeniului public după avizarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiului Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaz și electricitate) și a asfaltării acesteia, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Primăria Municipiului Caracal.

Accesul carosabil și pietonal pe fiecare parcelă se va realiza din Str. Tîrgul Nou, Str. Sabinelor și străzile propuse din partea de sud și vest, toate fiind artere de categoria a III-a.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală dedezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
 - **Li2-7 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii**
 - **T1-6 – subzonă transporturi rutiere**



- Pentru zona studiată reglementată:
 - Li2-4 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale
 - V4 – complexe și baze sportive

Pentru terenul reglementat se propun următorii indicatori urbanistici:

- Li2-7:
 - P.O.T. max. propus= 30%;
 - C.U.T. max. propus = 0,9;
 - RH max. propus= P+1+M;
 - H max. cornișă = +7,00 m;
 - H max. coamă = +12,00 m;
 - S. min. sp verzi = 30%.
- IS2-2:
 - P.O.T. max. propus= 60%;
 - C.U.T. max. propus = 2,0;
 - RH max. propus= P+2E+3R;
 - H max. cornișă = +10,00 m;
 - H max. coamă = +15,00 m;
 - S. min. sp verzi = 30%.
- T1-6:
 - Nu e cazul.

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROBUS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone derestructurare-Teren arabil	19,527.00	100%	-	-
Li2-7 - Subzonă locuințe individuale și colectivemici, cu maxim P+1+M niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	13,643.97	70%
IS2-2- Subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiancete locuirii	-	-	1,600.03	8%
T1-6- Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public a suprafeței de 4,283.00 mp)	-	-	4,283.00	22%
Suprafață totală teren ce a generat PUZ	19,527.00	100%	19,527.00	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 19,527.00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone derestructurare-Teren arabil	19,527.00	13,79%	-	-
Li2-7 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+1+M niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	13,643.27	9,63%
IS2-2 - Subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii	-	-	1,600.03	1,13%
T1-6 - Subzona transporturilor rutiere <i>(Se intenționează trecerea în domeniul public a suprafeței de 4.283,00 mp)</i>	-	-	4,283.00	3,03%
Li2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone derestructurare	106,276.60	75,07%	-	-
Li2-4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone derestructurare – parcelele situate în zona de studiu	-	-	106,276.60	75,07%
V4 – complexe și baze sportive	1,036.66	0,73%	1,036.66	0,73%
T1 – Subzona transporturilor rutiere	14,736.74	10,41%	14,736.74	10,41%
Suprafață totală teren ce a generat PUZ	141,577.00	100%	141,577.00	100%

Bilanțul teritorial a fost realizat ținând cont de suprafața terenului conf acte și măsurători cadastrale.

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,00 m;
- Retragerile față de aliniament vor fi de minim 3,00m;
- Retragerile față de limitele posterioare vor fi de minim 5,00 metri.

Parcelele vor avea asigurate minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2.5m și va fi transparentă.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la celedin zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal și se va respecta avizul de amplasament obținut de la Compania de Apă Olt nr. 2570 / 11.07.2022.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu și se va respecta avizul de principiu P.U.Z. nr. 12060-317.696.859 / 06.07.2022. Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice și se va respecta avizul CTE Nr. 7447 / 08.07.2022 obținut de la Distribuție Energie Oltenia.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării /degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura necesarul de spații verzi, în funcție de fiecare subzonă funcțională:

- Pentru **subzona Li2 – 7** : Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp / locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.
- Pentru **subzona IS2-2** : Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- Pentru **subzona T1-6** : Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.
- Pentru **subzona Li2 – 4, din zona de studiu**: Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelor, dar nu mai puțin de 2,2 mp / locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.
- Pentru **subzona V4, din zona de studiu** : Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 20% din ansamblul incintei.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT.

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire și funcțiuni mixte, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă periferică a orașului.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua crearea locuințelor și funcțiilor complementare acestora, de a crea o nouă zonă rezidențială, în extremitatea sudică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuințe, contribuind considerabil la economia orașului.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor din incinta parcelelor, realizarea parcărilor, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiile complementare locuirii. Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă.

Ulterior, investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Conform Avizului de oportunitate nr. 7 / 31.03.2022, capitolul 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților : Străzile propuse vor fi transferate domeniului public al Municipiului Caracal după aprobarea prezentei documentații P.U.Z., cu condiția asigurării de către Municipiul Caracal a extinderii rețelelor tehnico-edilitare apă, canalizare și în parteneriat / colaborare / cofinanțare investitorul – S.C. DEPOZITUL DE LA COLȚ S.R.L. și furnizorii de utilități a rețelelor de gaz și electricitate și modernizării acestuia de către Municipiul Caracal, după realizarea rețelelor utilitare și a bransamentelor la acestea, printr-un termen stabilit de comun acord între investitori și Municipiul Caracal.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate și care sunt actorii urbani implicați. Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la finalul anului 2022.

4 CONCLUZII

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă cu funcțiuni complementare acestuia.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei artere importante situate în vecinătatea acestuia. De asemenea, zona este într-o continuă dezvoltare, acest aspect se poate observa prin inserțiile noi de locuințe din ultimii ani ceea ce duce la un interes crescut al investitorilor.

20.09.2022



Șef Proiect,
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU

