

URBANISM

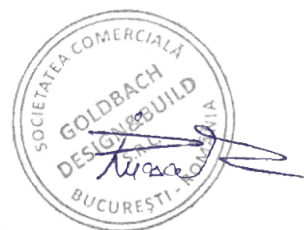
MEMORIU TEHNIC

PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.180/18.08.2020:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
(R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE
COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE" STR. DRAGOȘ
VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL,
JUDEȚUL OLT**



beneficiar:	Sandu Petre		
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.		
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN		
număr proiect:	46/2020		
adresa:	Str. Dragoș-Vodă, nr.2D și nr.2E, Mun. Caracal, jud. Olt		
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL	revizia:	0
perioada de elaborare:	februarie 2021		



**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI
“HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE”
STR. DRAGOȘ VODĂ NR.2D ȘI NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT**

Cuprins

1	INTRODUCERE	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	3
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII	3
1.3	SURSE DOCUMENTARE	5
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	6
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....	9
2.6	OCUPAREA TERENULUI	10
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	10
2.6.2	Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor	10
2.6.3	Analiza fondului construit existent.....	10
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	11
2.7.1	Alimentarea cu apă	11
2.7.2	Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	11
2.7.3	Alimentarea cu energie termică.....	11
2.7.4	Alimentarea cu energie electrică	11
2.7.5	Alimentarea cu gaze naturale	12
2.8	PROBLEME DE MEDIU.....	12
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	13
2.10	DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	13
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	13
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT	14
3.3	PREVEDERI ALE documentațiilor de urbanism aprobate care au schimbat reglementările p.u.g. aprobat.....	15
3.3.1	P.U.Z. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 07/07.07.2016	15
3.4	PREVEDERI ALE documentațiilor de urbanism aprobate care NU au schimbat reglementările p.u.g. aprobat.....	15

3.4.1	P.U.D. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 183/23.12.2019.....	15
3.5	documentații de urbanism ÎN CURS DE AVIZARE	16
3.6	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.7	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	16
3.7.1	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	16
3.8	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	17
3.9	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	20
3.9.1	Alimentarea cu apă	20
3.9.2	Alimentarea cu energie termică	21
3.9.3	Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale.....	21
3.9.4	Alimentarea cu energie electrică	21
3.9.5	Alimentarea cu gaze naturale	22
3.10	PROTECȚIA MEDIULUI.....	22
3.11	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	22
3.11.1	IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	22
3.11.2	DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI.....	22
3.12	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	22
3.13	CATEGORII DE COSTURI	23
4	CONCLUZII	23

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	Sandu Petre
amplasament:	str. Dragoș-Vodă, nr.2D și 2E, mun. Caracal, jud. Olt
proiectant general:	GOLDBACH DESIGN & BUILD s.r.l.
proiectant urbanism:	Arh. Urb. Laura-Adriana Drăgan
număr proiect:	46/2020
faza de proiectare:	Plan urbanistic zonal
perioada de elaborare:	februarie 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- **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**

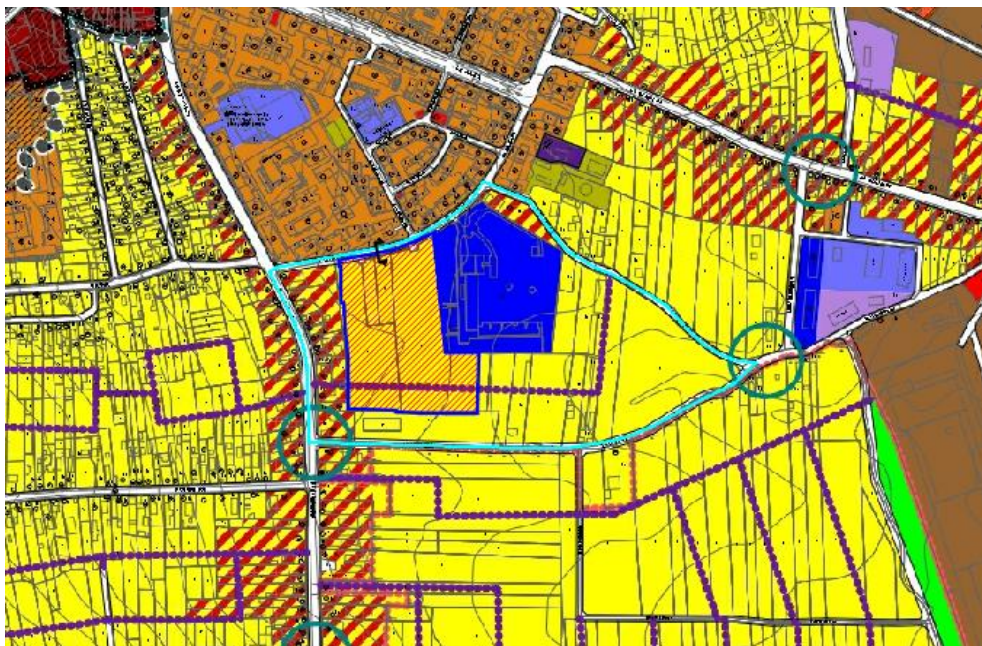
Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu nr. 180 din 18.08.2020 pentru documentația: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE", amplasat pe Strada Dragoș Vodă, nr. 2D și 2E, Municipiul Caracal, județul Olt, și se întocmește la solicitarea beneficiarului **Sandu Petre**.

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilan, are o suprafață de totală de **34 438,00 mp conform măsurători cadastrale și acte**, identificat prin teren cu **nr. cad. 53384** în suprafață de 21 000,00 mp conform acte și măsurători, teren cu **nr. cad. 53472** în suprafață de 13 438,00 mp cf acte și măsurători și este în proprietatea Sandu Petre conform anteccontract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2181/30.07.2020.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. beneficiarul dorește realizarea unui centru comercial, în Municipiul Caracal, Strada Dragoș-Vodă, nr. 2D și nr. 2E, jud. Olt. Acest centru comercial este compus dintr-o construcție cu destinația de hypermarket cu Rh = parter, o construcție cu destinația de galerie comercială cu Rh=P+1E, construcții anexe - container Bufet "IMBISS", post trafo, bazin rezervă incendiu, cort-spațiu de servire fast-food, padoc cărucioare-copertine cărucioare, bazin de retenție, container reciclare ambalaje, panou publicitar, pilon publicitar.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață mai mare de **154 716,99 mp** conform măsurătorilor realizate pe suportul topografic și cuprinde cvartalul delimitat de Strada Dragoș-Vodă, strada General Gheorghe Magheru, strada Trandafirilor și strada Primăverii. Zona

studiată prin PUZ este delimitată la nord de locuințe colective, la est de Str. Primăverii, la sud de Str. Trandafirilor și la vest de Str. General Gheorghe Magheru.



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

- **Obiective urmărite prin PUZ**

- Reglementarea zonei studiate cuprinse între străzile Dragoș- Vodă, str. Trandafirilor, Str. Primăverii, Str. General Gheorghe Magheru;
- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Schimbarea de destinație pentru terenul ce a generat PUZ cu nr. cad. 53472, 53384, din zona funcțională Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în I3-1 - Subzonă de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire și în T1-1- zona transporturilor rutiere;
- Schimbarea de destinație a terenului cu nr. cad. 53471, din vecinătatea terenului ce a generat PUZ din Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în V3-1 – Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.
- Modificarea din zona studiată a zonei funcționale Li2- Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în zona Li2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale;
- Schimbarea de destinație a terenului cu nr. cad. 57876 (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 188 din 17.12.2020 și nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 7053,00mp) din vecinătatea terenului ce a generat PUZ din IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în Lc-1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de **154 716,99 mp** conform măsurătorilor realizate pe suport topografic și cuprinde atât zona necesară pentru construirea centrului comercial de **34 438,00 mp**, cât și zone de locuințe individuale, colective și servicii și un centru pentru copii cu dizabilități.

Accesul la terenul ce a generat PUZ se face prin partea nordică, din strada Dragoș-Vodă care are legătură directă cu strada General Gheorghe Magheru.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației 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;
- **P.U.D.** aprobat conf. H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019;
- **P.U.Z.** aprobat conf H.C.L. nr 07 din 07.07.2016;
- **P.U.Z.** în faza elaborării propunerilor preliminare, conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 03.06.2020/revizuit 14.08.2020.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-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;
- 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 ce s-a dezvoltat în ultimii ani. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există numeroase inserții noi de ansambluri rezidențiale, care au nevoie de dotări complementare locuințelor.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Dispersat, în intravilan există unități comerciale sau de alimentație publică însă nu există un centru comercial. Datorită supraștelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice și datorită extinderii zonelor rezidențiale, există posibilitatea amplasării unui centru comercial modern în localitate cu spații de parcare ample.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud-estică a acestuia, cu deschidere la strada Dragoș-Vodă, la o distanță de 42 km de Corabia, 55km Craiova și 52km de Roșiorii de Vede.

Terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de **34 438,00 mp conform măsurători cadastrale și acte**, identificat prin teren cu **nr. cad. 53384** în suprafață de 21 000,00 mp conform acte și măsurători, teren cu **nr. cad. 53472** în suprafață de 13 438,00 mp cf acte și măsurători.

Terenul are formă neregulată, cu laturile de cca. 140,10 m (nord), 260,37 m (est), cca. 178,99 m (sud), 207,54 m (vest).

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de cca. 251,14 m lungime și 179,78 m lățime.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** strada Dragoș-Vodă;
- **EST:** Centru de copii cu dizabilități cu nr.cad. 53396 și în partea de sud-est: teren necadastrat (parcela 2-Ionescu Florea)
- **SUD:** teren proprietate privată cu nr. cad. 53491 și teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design & Build s.r.l.;
- **VEST:** teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design&Build s.r.l.

Terenul este liber de construcții.

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 șterase din care regăsim pe teritoriul administrativ al orașului, Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Trecerea dinspre câmp către nivelele de terasă se face prin denivelări ușoare cu pantă de până 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 cercetată permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2.00 \text{ l/s}$, pentru denivelari de $0.30 - 5.00 \text{ m}$.

Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de $4-10.00 \text{ m}$.

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 25.00 m .

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

Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orașului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de $130.00-180.00 \text{ m}$, având capacitatea proiectată de captare $Q = 80.00 \text{ l/s}$. 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 $54.00-100.00 \text{ m}$, poate debita $Q=75.00 \text{ l/s}$. 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 $Q=140.00 \text{ l/s}$. 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 cu debitul $Q=150.00 \text{ l/s}$.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puțuri forate la adâncimi de $70.00-80.00 \text{ m}$, care pot furniza un debit, $Q=15.00 \text{ l/s}$, utilizat în cadrul unității;
- Captarea IPILF este formată din 14 puțuri amplasate pe direcția nord-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00 \text{ l/s}$ 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 $130.000 \text{ kcal/cm}^2$, 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 anticlonul 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.

Platforma Moesică situată la sud de aliniamentul Verguleasa – Barasti (incluzând zona de tranziție către depresiunea Getică) este formată dintr-un fundament cristalin (epi- și mezometamorfic) întâlnit în forajele de la Optasi și Slatina, la adâncimi de 2931.00m și respectiv 3150.00m.

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfice 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 = 7₁ (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere 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 S.T.A.S. 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces la străzi de categoria a III-a, acestea fiind:

- Strada Dragoș-Vodă, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 13,50m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 13,50m);

- Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia), arteră importantă la nivelul orașului (având un profil existent de 15,60m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 16,00m);
- Strada Trandafirilor, care se află la limita de sud a terenului studiat (având un profil existent de 6,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Primăverii, care se află la limita de est a zonei studiate (având un profil existent și menținut prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 9,00m).

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil și pietonal; astfel, în zona studiată se află Str. Dragoș-Vodă, Str. Trandafirilor, Str. Primăverii și Str. General Gheorghe Magheru ce face legătura centura localității;

Teren arabil – terenul ce a generat PUZ este arabil;

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul străzilor;

Zonă de locuințe individuale – se desfășoară în partea de sud a terenului ce a generat PUZ

Zonă de locuințe colective – se desfășoară în partea de nord-est a terenului ce a generat PUZ

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii - se desfășoară în partea de vest și în partea de nord-est a terenului ce a generat PUZ

Zonă de dotări de sănătate – se desfășoară în partea de est a terenului ce a generat PUZ

Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea principală propusă (centru comercial) față de cele existente deoarece în zonă există locuințe colective, locuințe individuale, comerț, servicii și un centru de copii cu dizabilități.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenul ce a generat PUZ este în proprietate privată a persoanelor fizice, drumurile din partea de nord, vest, sud, est și locuința colectivă se află în domeniul public al UAT, Centrul de Copii cu Dizabilități se află în proprietate privată a statului, iar toate celelalte terenuri se află în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+4E.

Fondul construit este în stare bună, locuințele existente prezentând un confort ridicat. Terenul ce a generat P.U.Z. se află în afara zonei istorice protejate.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. se învecinează cu dotări importante la nivelul orașului. Cea mai reprezentativă este Centrul de Copii cu Dizabilități, care se află în imediata vecinătate, în partea de est a terenului ce a generat P.U.Z. De asemenea, la 200 m de zona studiată se află Școala Gimnazială "Nicolae Titulescu" și cel mai apropiat magazin de retail, amplasat la 125m față de limita nord-estică a terenului studiat este reprezentat de LIDL. În concluzie, terenul studiat are o bună poziționare în ceea ce privește dotările publice.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, zona studiată este traversată pe Strada Dragoș-Vodă de conducta de alimentare cu apă potabilă – AZ Dn 200mm, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

Pe terenul ce a generat PUZ există o rețea de alimentare cu apă subterană OL 400mm care traversează terenul de la est la vest. Traseul exact al conductei de OL 400mm nu este cunoscut cu exactitate și este posibil să fie amplasată pe zona viitoarelor construcții propuse prin PUZ.

Pe lângă această conductă OL400mm, Conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, avizatorul avertizează asupra faptului că în incintă mai pot exista instalații de apă/canal care nu sunt în gestiunea operatorului și pentru care nu se face responsabilă în nici un fel pentru eventuale daune ale acestor instalații în timpul lucrărilor propuse prin PUZ. În cazul existenței pe teren al unor rețele care nu au fost exemplificate în avizul de amplasament se vor sista lucrările și se vor anunța operatorii Companiei de Apă Olt- Sediul secundar Caracal pentru a se stabili soluții de deviere a acestora, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 8591/1997 și Legea 224/2015 care modifică și completează Legea nr. 241/2006.

Pentru avizul de branșare/racordare a terenului din PUZ la rețeaua de apă de pe strada Dragoș-Vodă, beneficiarul va apela la o entitate specializată pentru întocmirea unei documentații tehnice de branșare/racordare care va fi prezentată la Compania de Apă Olt pentru avizare și aprobare.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform Aviz nr. 53/29.12.2020 de la Compania de Apă Olt, zona studiată este traversată pe Strada Dragoș-Vodă de conducta de canalizare – AZ Dn 400mm, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

2.7.3 Alimentarea cu energie termică

Conform situației din teren, în zona de nord, de-a lungul străzii Dragoș-Vodă există o conductă supraterană de termoficare dezafectată, care se va demola de către Primăria Caracal conform adresei nr. 3538 din 19.01.2021.

2.7.4 Alimentarea cu energie electrică

Conform planșei Reglementări urbanistice – Echiparea tehnico-edilitară – Rețeaua de energie electrică – Rețeaua de telecomunicație, aferente documentației P.U.G. Municipiul Caracal, în zona limitrofă a obiectivului investiției, pe strada Dragoș – Vodă există rețea de energie electrică de joasă tensiune, aferentă sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal. Distribuția energiei electrice este asigurată de Distribuție Energie Oltenia.

Conform avizului de amplasament nr. 2500064847 din 27.01.2021 de la Distribuție Energie Oltenia, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Săpăturile din zona traseelor de cabluri, fundații de stâlpi se vor face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Centrului Operațional Exploatare CE MTJT Caracal al Distribuție Energie Oltenia S.A., cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

În cazul în care lucrările vor afecta instalațiile de distribuție a energiei electrice, se va comanda un proiect pentru devierea cablurilor subterane, reamplasarea posturilor de transformare, printr-o firmă atestată A.N.R.E.. Proiectul va fi suportat financiar de către beneficiar și prezentat la faza de obținere A.C.

În zonele cu protecție LES nu se vor depozita materiale, pământ rezultat din săpături, echipamente care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Prin propunerea sensului giratoriu sunt afectați stâlpii de iluminat de pe strada Dragos-Vodă. Soluția de relocare a stâlpilor de iluminat se va realiza în cadrul proiectului tehnic pentru construirea sensului giratoriu la faza ulterioară a documentației PUZ.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul proiectului tehnic de la faza ulterioară a documentației PUZ și va fi supusă avizării în comisia tehnică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA.

2.7.5 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 315.831.817/05.01.2021, pe Strada Dragoș – Vodă există conductă de gaz (inel) - redusă presiune – PE 250RP. Pe strada Primăverii și pe Strada Gen. Ghe. Magheru există rețea de PE110RP, iar pe Strada Trandafirilor există conductă de gaze de PE90RP. Acestea aparțin sistemului public din U.A.T. Municipiul Caracal.

Conform datelor primite, terenurile analizate nu sunt traversate de instalații de distribuție gaze naturale. În conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit NTPEE-2008 – Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 5/2009 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energie (A.N.R.E), proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

Dezvoltarea rețelei de distribuție 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 32/2017 publicat în M.O. 344/2018, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/06.10.2018.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică 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.

2.9 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.

2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Pe terenul ce a generat PUZ există o rețea de alimentare cu apă subterană OL 400mm care traversează terenul de la est la vest. Traseul exact al conductei de OL 400mm nu este cunoscut cu exactitate și este posibil să fie amplasată pe zona viitoarelor construcții propuse prin PUZ.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiul geotehnic:

Scopul investigației geotehnice a fost acela de a identifica succesiunea stratelor litologice pe adâncime, valorile caracteristicilor fizico-mecanice ale fiecărui strat traversat de foraje și condițiile de fundare ale viitoarei construcții comerciale, a parcurii aferente și a drumurilor de acces către centrul comercial.

Lucrările geotehnice (8 foraje și determinări de laborator geotehnic) s-au efectuat în condițiile respectării S.T.A.S.-urilor și Normativelor din domeniu (STAS 1242/4-85: "Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri" și SR EN ISO 22475/2007.

Cele 5 foraje cu adâncimea de 10,00m fiecare (notate F1+F5) au fost poziționate pe amplasamentul pe care urmează să se construiască centrul comercial.

Forajele F6+F8, cu adâncimea de 6,00m fiecare, au fost executate pe zona de parcare, a drumurilor exterioare și de acces către centrul comercial, din Caracal, jud Olt. Dimensionarea lucrărilor, precum și poziționarea acestora pe teren a fost realizată împreună și de comun acord cu proiectantul general și cu beneficiarul documentației geotehnice.

Pe baza lucrărilor executate, studiul geotehnic prezintă stratificația terenului, caracteristicile fizico-mecanice ale stratelor întâlnite și condițiile de fundare ale viitoarei construcții comerciale, a parcurii aferente și a drumurilor de incintă și de acces către aceasta.

Conform observațiilor și cercetărilor din teren și laborator efectuate s-a constatat că în amplasamentul studiat, terenul de fundare este alcătuit dintr-un strat de sol cu grosime de până la 0,50m, urmat de un complex de roci coezive (argile, prafoase puțin active sau cu "activitate medie", la fenomenul de umflare și contracție – PUCM), un complex de roci slab-coezive (argile prafoase nisipoase active sau cu "activitate medie" la fenomenul de umflare sau contracție – PUCM), lentile de argile nisipoase și nisipuri argiloase.

Numărul investigațiilor geotehnice (foraje geotehnice) corespunde cerințelor NP 074-2014, pentru categoria geotehnică , cu risc geotehnic moderat, categorie stabilită în acest stadiu de proiectare. Conform NP 074-2014, încadrarea geotehnică a unui amplasament poate fi făcută și pe zone din lucrare. Din acest motiv se admite că, pe timpul proiectării sau execuției, încadrarea geotehnică să fie schimbată, în funcție de condițiile geotehnice întâlnite la acest moment.

Astfel, ținând cont de alcătuirea litologică și de parametri caracteristici ai stratelor interceptate, terenul din amplasament poate fi încadrat în conformitate cu NP 074-2014 ca **teren dificil de fundare**, în condițiile unei stratificări practic uniforme și orizontale.

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 de echipare tehnico-edilitară

- Rețeaua de canalizare din incintă va fi în sistem separativ;
- Apele uzate menajere se vor colecta gravitațional către o stație de pompare ape uzate prevăzută cu un bazin de colectare. Apele uzate vor fi pompate în colectorul de canalizare de pe str. Dragoș Vodă.
- Apele pluviale convențional curate vor fi colectate în unul sau două bazine de retenție cu volumul însumat de minim 260 m³ de unde vor fi pompate către colectorul de canalizare de pe str. Dragoș Vodă ;
- Apele cu conținut de hidrocarburi/grăsimi vor fi tratate în prealabil evacuării lor la rețeaua publică de canalizare;
- Pentru alimentarea cu apă a prezentului obiectiv se va realiza un branșament la conducta de apă de pe str. Dragoș Vodă;
- Pentru identificarea exactă a traseului conductei de OL400mm se recomandă ca înainte de începerea lucrărilor prevăzute prin prezentul PUZ să se apeleze la o societate autorizată care deține echipamente specifice pentru aceste operații. Având în vedere faptul că nu se știe dacă această conductă este operațională sau este dezafectată, este imperativ parcurgerea etapei de identificare a traseului acesteia pentru a se putea lua decizia după caz de devieri acesteia.

Studiul de circulație

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.

Se va realiza o semnalizare rutieră , atât orizontală cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere noi amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Se va corela semnalizarea orizontală cu cea verticală, conform planului de situație propus conf. Studiului de circulație.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

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

Conf. **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, zona studiată se încadrează în zona Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale, în zona T1 - Subzona transporturilor rutiere, în zona IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate, în M1 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal**:

- Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in ansambluri preponderent rezidențiale sunt:
 - **P.O.T. max. = 30%;**
 - **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
 - **R.h. max. = P+2.**

 - M1 - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor:
 - **P.O.T. max. = 45%;**
 - **C.U.T. max. = 1,2mp;**
 - **H max. cornișă = 10 m;**
 - **H max. coamă = 15 m.**

 - IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate:
 - **P.O.T. max. = 40%;**
 - **C.U.T. max. = 2,0 mp;**
 - **R.h. max. = P+4.**

 - T1 - Subona transporturilor rutiere
- Nu este cazul

3.3 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE CARE AU SCHIMBAT REGLEMENTĂRILE P.U.G. APROBAT

3.3.1 P.U.Z. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 07/07.07.2016

Conform **P.U.Z. și RLU în vederea realizării investiției "Locuințe pentru tineri destinate închirierii, județul Olt, municipiul Caracal, str. Dragos Vodă, nr 2C"** aprobat prin H.C.L. nr. 07/07.07.2016, terenul din zona studiată se încadrează în Zona Locuințelor – Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice conform **P.U.Z.** aprobat prin H.C.L. nr. 07/07.07.2016, pentru zona Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 30,90%;**
- **C.U.T. max. = 1,54;**
- **R.h. max. = S+P+3-4E.**

3.4 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE CARE NU AU SCHIMBAT REGLEMENTĂRILE P.U.G. APROBAT

3.4.1 P.U.D. APROBAT CONFORM H.C.L. NR. 183/23.12.2019

Conform P.U.D. **"Construire locuințe mici P+2E și locuințe semicolective mici P+1E"** aprobat prin H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019, terenul aflat pe Str. Primăverii nr. 14 se încadrează în zona Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

Reglementările tehnice conform **P.U.D.** aprobat prin H.C.L. nr. 183 din 23.12.2019, pentru zona LI2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 15,00%;**
- **C.U.T. max. = 0,34;**
- **R.h. max. = P+2;**
- **H max = 10 m.**

3.5 DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN CURS DE AVIZARE

Conf. P.U.Z. aflat în faza elaborării propunerilor preliminare, conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 03.06.2020/revizuit 14.08.2020 pentru terenul aflat pe Str. Trandafirilor nr. 13 se propune încadrarea în zona Li2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice propuse conform **P.U.Z.** aflat în faza elaborării propunerilor preliminare, terenul pentru zona LI2c – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 36 %;**
- **C.U.T. max. = 1,08;**
- **R.h. max. = P+2E;**
- **H max = 10 m.**

3.6 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 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.7.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z. pentru Strada Dragoș-Vodă se propune, conform P.U.G. Municipiul Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, un profil de 13,50m - 1,50 m, cu 2 benzi – 6,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50m pistă de biciclete, 1,50m pietonal pe un sens și 1,50m pistă de biciclete, 1,50m pietonal și 1,50m spațiu verde pe celălalt sens.

Prin documentația P.U.Z. se propune extinderea profilului străzii Dragoș-Vodă de la 13,50m conf. PUG la 15,00m, prin mărirea profilului cu un spațiu pietonal de 1,50m ce se va realiza în incinta terenului ce a generat P.U.Z., de către investitorul proiectului și va fi în proprietate privată.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat PUZ se va realiza din Str. Dragoș Vodă, arteră de categoria a-III-a.

Accesul carosabil se va realiza prin:

- partea nord-vestică: acces carosabil pentru aprovizionare. Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea virării la dreapta și întoarcere spre Str. Gen. Gheorghe Magheru prin sensul giratoriu propus la intersecția dintre Str Dragoș-Vodă și Aleea Dragoș-Vodă.
- partea nord-estică: acces carosabil pentru clienți, realizat prin sensul giratoriu propus.

Investitia sensului giratoriu (amenajarea și execuția sensului giratoriu precum și racordurile tuturor străzilor la sensul giratoriu) se va realiza de către beneficiar și ulterior investiția va fi cedată Primăriei Caracal.

Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat PUZ, va fi cedată domeniului public al UAT.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată este structurată pe următoarele funcțiuni puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

- ❖ **I3-1 - Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire:** Această zonă cuprinde centrul comercial propus de pe terenul ce a generat P.U.Z.

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – Centru comercial

- **P.O.T. max. propus= 50%;**
- **C.U.T. max. propus = 2;**
- **C.U.T.volumetric max. Propus = 10 mc/mp;**
- **RH max. propus= P+2E;**
- **Înălțimea maximă a clădirilor = +20,00 m;**
- **Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = +25,00 m;**

- ❖ **T1-1 – Subzona transporturilor rutiere:** Această zonă cuprinde sensul giratoriu propus de pe terenul ce a generat P.U.Z. din care se face accesul carosabil și pietonal pe teren

Indicatori urbanistici propuși:

- nu este cazul

BILANȚUL TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	Situția EXISTENTĂ		Situția PROPUȘĂ	
	Suprafață(mp)	Procent(%)	Suprafață(mp)	Procent(%)
Li2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim p+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale - Teren arabil	34 438,00 mp	100%	-	-
I3-1 - Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu rază mare de servire	-	-	33.945,07	98,57%
T1-1 – Subzona transporturilor rutiere	-	-	492,93	1,43%
Suprafață teren ce a generat PUZ	34 438,00 mp	100%	34 438,00 mp	100%
*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte fiind de 34 438,00 mp.				

- ❖ **V3-1 - Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri, etc.** Această zonă se află în partea de vest a terenului ce a generat PUZ, și are scopul de protecție între drumul de andocare al centrului comercial propus și zona de locuințe și se află pe terenul cu nr. cad. 53471.

Indicatori urbanistici propuși:

- nu este cazul

- ❖ **Li2c – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.**

Indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri

- **P.O.T. max. propus= 36%;**
- **C.U.T. max. propus = 1,08;**

- ❖ **Lc-1 – Subzona locuințelor colective medii de P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă cuprinde terenul cu nr. cad. 57876 (teren dezmembrat conf. HCl Olt nr. 188 din 17.12.2020 și nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 7053,00mp) din vecinătatea terenului ce a generat PUZ

Indicatori urbanistici propuși:

- conf. reglementărilor din PUG Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014

- ❖ **T1 – Subzona transporturilor rutiere.** Această zonă cuprinde circulațiile rutiere din afara terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014

❖ **M1 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor.**

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014

Funcțiune – locuințe individuale și colective mici și servicii

❖ **IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate.**

Această zonă cuprinde terenul cu nr. cad. 57877 (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 188 din 17.12.2020 și nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 20042,00mp) din vecinătatea terenului ce a generat PUZ.

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 30.01.2014

❖ **Lc – Subzona locuințelor colective medii de P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.**

Indicatori urbanistici propuși:

- Se vor prelua reglementările conform PUZ aprobat conf HCL nr. 07. din 07.07.2016.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
I3-1 - SUBZONA DE PRODUCȚIE, LOGISTICĂ, COMERȚ ȘI SERVICII CU RAZĂ MARE DE SERVIRE	–	–	33.945,07	21,94%
T1-1 - SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE <i>Se intenționează trecerea în domeniul public</i>	–	0,00%	492,93	0,32%
V3-1 - SPAȚII VERZI DIVERSE: PLANTAȚII DE ALINIAMENT, TERENURI PLANTATE PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII, SCUARURI, ETC.	–	0,00%	562,00	0,36%
Li2c – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	–	0,00%	60.152,02	38,88%
Lc-1 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	–	0,00%	7.053,00	4,56%
T1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE	13.875,29	8,97%	13.875,29	8,97%

M1 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI SERVICIILOR	15.594,68	10,08%	15.594,68	10,08%
LI2 - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	95.152,02	61,50%	0,00	0,00%
IS6 - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SĂNĂTATE	27.095,00	17,51%	20.042,00	12,95%
Lc - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE	3.000,00	1,94%	3.000,00	1,94%
TOTAL TEREN STUDIAT- REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.	154.716,99	100%	154.716,99	100%
*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală măsurată de 154.716,99 mp.				

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

- Retragerea față de limita laterală (în partea de est) va fi de minim 6,00 m;
- Retragerea față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 6,00 m;
- Față de aliniament (în partea de nord) retragerea va fi de minim 6,00 m;
- Retragerea față de limita posterioară (în partea de sud) va fi de minim 6,00 m.

Pentru construcții comerciale conf. P.U.G. Mun. Caracal, aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 se va asigura câte 1 loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată comercială.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 368 de autovehicule.

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.

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

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

3.9.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal. Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere, cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), apoi deversată într-un bazin de colectare, prevăzut cu separator de ulei - decantor de nisip.

Conform Avizului de amplasament nr. 53/29.112.2020 avizat de către Compania de Apă Olt, în condițiile în care pe amplasamentul solicitat 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 Compania de Apă Olt – Sediul Secundar Caracal pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

Ansamblul comercial se va racorda la rețelele publice prezente pe strada Dragoș-Vodă.

3.9.2 Alimentarea cu energie termică

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 valorificarea energiei verzi.

3.9.3 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul rețelei publice prezente pe strada Dragoș Vodă. Proiectul de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale va fi întocmit de către o firmă de specialitate, în concordanță cu dezvoltarea urbanistică propusă, soluția fiind elaborată în paralel cu documentația de autorizare a construcțiilor.

Rețeaua de canalizare din incinta complexului se va realiza în sistem separativ (menajer și pluvial) și vor avea în componența lor bazine de colectare dotate cu stație de pompare. Apele uzate colectate în aceste bazine vor fi ulterior pompate în rețeaua publică de canalizare de pe str. Dragoș Vodă conform unui program stabilit de comun acord cu operatorul de canalizare pentru a nu suprasolicita rețeaua existentă.

3.9.4 Alimentarea cu energie electrică

Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Distribuție Energie Oltenia cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți, precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică, sau de altă natură, nu se vor executa săpături în zona propusă.

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- În zonele de protecție ale LEA/LES nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor apropierea instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- Pentru alimentare cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), este necesară solicitare la Distribuție Energie Oltenia aviz tehnic de racordare.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul proiectului tehnic de la faza ulterioară PUZ ului și va fi supusă avizării în comisia tehnică a DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA.

3.9.5 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

3.10 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.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 20% din suprafața incintei.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.11.1 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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 U.A.T.

3.11.2 DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI

Din punct de vedere al circulației terenurilor, se propune ca suprafața de 492,93 mp aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat PUZ, să fie cedată domeniului public al UAT.

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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

La momentul actual, zona studiată este în continuă dezvoltare, creându-se noi locuințe individuale și colective pe terenurile libere de construcții.

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

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui semnificativ la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

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.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua serviciile și dotările necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în extremitatea sud-estică a Municipiului Caracal și de a crea noi locuri de muncă, contribuind considerabil la economia orașului.

3.13 CATEGORII DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii. Prețul investiției estimat este de 12.000.000 euro.

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.

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

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.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicați.

Termenul estimativ de realizare a investiției este 2022, etapa PUZ urmând a se finaliza în anul 2021, iar autorizația de construire și execuția în perioada 2021-2022.

4 CONCLUZII

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unor intersecții 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.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții urmărește integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii și locuire cu un regim de înălțime mic și mediu, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

vineri, 12 februarie 2021



Șef Proiect,
arb. urb. Laura-Adriana DRĂGAN

Întocmit, urb. Rucsandra Mihaela IVAN

