

## SCURTĂ PREZENTARE A INVESTIȚIEI

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 **34 438,00mp** conform măsurători cadastrale și acte, identificat prin teren cu nr. cad. 53384 în suprafață de **21 000,00mp** conform acte și măsurători, teren cu nr. cad. 53472 în suprafață de **13 438,00mp** cf acte și măsurători și este în proprietatea Sandu Petre.

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 supermarket 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 **122 404,81 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.



*Încadrarea în zonă a terenului studiat - reglementat*

**Obiectivele urmărite prin PUZ sunt:**

- Reglementarea zonei studiate delimitate la nord-vest de strada Dragoș Vodă, la nord-est de Strada Primăverii, la est de terenul cu nr. cad 50797, la sud de Strada Trandafirilor și la vest de strada 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, în 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, în 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, în ansambluri preponderent rezidențiale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în zona Li2-1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în 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
- Modificarea zonei funcționale IS6 – subzona construcțiilor pentru sănătate (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în zona IS6-1 - subzona construcțiilor pentru sănătate, pentru terenul cu nr. cad. 57877 ( teren dezmembrat conf. nr. 145 din 17.09.2020, în suprafață de 20042,00mp);
- 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.

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

Conform **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, 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.
- 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

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.

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.

Zonificare funcțională propusă pentru terenul studiat – reglementări și indicatori urbanistici

- ❖ **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:**

- **P.O.T. max. propus= 15%;**
- **C.U.T. max. propus = 0,2;**

- ❖ **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

- ❖ **Li2-1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă se află în partea de sud și sud-est a terenului ce a generat PUZ.

**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 în suprafață de 7053,00mp (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 145 din 17.09.2020 și trecut din domeniul public al județului Olt și Administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Olt, în domeniul public al Municipiului Caracal și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Caracal prin HCL Caracal nr. 77/29.07.2020 și HCJ nr. 188 din 17.12.2020, din vecinătatea terenului ce a generat PUZ.

**Indicatori urbanistici propuși:**

**Funcțiune - locuințe colective medii cu P+3-P+4 niveluri, cu sau fără spații comerciale la parter**

- **P.O.T. max. propus= 35%;**
- **C.U.T. max. propus pentru înălțimi de P+3-P+4 = 1,6;**

- ❖ **IS6-1 – Subzona construcțiilor pentru sănătate.** Această zonă cuprinde terenul cu nr. cad. 57877 în suprafață de 20042,00mp (teren dezmembrat conf. HCJ Olt nr. 145 din 17.09.2020), din vecinătatea terenului ce a generat PUZ.

intr. Murmurului 2-4, etaj 3, apt. 3B  
București, sector 1, 014111  
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

**Indicatori urbanistici propuși:**

**Funcțiune – construcții pentru sănătate**

- Se vor prelua reglementările conform PUG Mun. Caracal aprobat conf HCL nr. 03. din 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.** Această zonă se află în partea de est și în partea de vest a terenului studiat.

**Indicatori urbanistici propuși:**

**Funcțiune – locuințe individuale și colective mici și servicii**

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

- ❖ **Lc – Subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale.** Această zonă cuprinde o locuință colectivă și se află în partea de est a Centrului de copii cu dizabilități.

**Indicatori urbanistici propuși:**

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

Întocmit

urb. Rucsandra Mihaela Ivan

