

**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. 208/ 19.10.2021:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR.CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” DIN MUNICIPIUL CARACAL

|                        |   |
|------------------------|---|
| beneficiar:            | <b>U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL</b>  |
| proiectant general:    | <b>DESIGN &amp; MANAGEMENT SERVICES S.R.L.</b>  |
| proiectant asociat:    | <b>URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.</b>   |
| contract:              | <b>Nr. 44050/25.08.2021</b>   |
| adresă:                | <b>Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D;<br/>nr. cad. 58376, 58375, 58236</b> |
| faza de proiectare:    | <b>CONSULTAREA POPULAȚIEI ETAPA 1</b>   |
| perioada de elaborare: | <b>decembrie 2021</b>   |

## 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

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR.2, 2C, 2D CU NR. CADASTRALE 58376,58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT - REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE, DIN 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.Dpl.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

proiectat/desenat: Drd.Dpl.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

Dpl.Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

### **BORDEROU**

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE: U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL

U1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



## Cuprins

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | INTRODUCERE .....  | 2  |
| 1.1  | DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI .....   | 2  |
| 1.2  | OBIECTUL LUCRĂRII.....   | 2  |
| 1.3  | SURSE DOCUMENTARE .....  | 4  |
| 2    | STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....  | 5  |
| 2.1  | EVOLUȚIA ZONEI .....   | 5  |
| 2.2  | POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....   | 5  |
| 2.3  | ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....  | 5  |
| 2.4  | ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....   | 5  |
| 2.5  | ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.....   | 8  |
| 2.6  | OCUPAREA TERENULUI .....   | 9  |
| 2.7  | ECHIPAREA EDILITARĂ .....  | 9  |
| 2.8  | PROBLEME DE MEDIU .....  | 9  |
| 2.9  | OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....   | 9  |
| 3    | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....  | 10 |
| 3.1  | CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....   | 10 |
| 3.2  | PREVEDERI ALE PUG APROBAT.....   | 10 |
| 3.3  | VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....  | 10 |
| 3.4  | MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....  | 10 |
| 3.5  | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .....             | 11 |
| 3.6  | DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE.....   | 13 |
| 3.7  | PROTECȚIA MEDIULUI.....  | 13 |
| 3.8  | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....  | 13 |
| 3.9  | PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ..... | 14 |
| 3.10 | CATEGORIILE DE COSTURI .....   | 14 |
| 4    | CONCLUZII .....  | 15 |



## 1 INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

|                        |   |
|------------------------|---|
| beneficiar:            | <b>U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL</b>  |
| proiectant general:    | <b>DESIGN &amp; MANAGEMENT SERVICES S.R.L.</b>  |
| proiectant asociat:    | <b>URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.</b>   |
| contract:              | <b>Nr. 44050 / 25.08.2021</b>   |
| adresă:                | <b>Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou nr.2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236</b> |
| faza de proiectare:    | <b>Consultarea populației Etapa 1</b>   |
| perioada de elaborare: | <b>august 2021</b>  |

### 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 are ca obiect **consultarea populației – etapa 1** în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 208 din 19.10.2021, pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU IMOBILELE DIN STRADA TÎRGUL NOU NR. 2, 2C, 2D CU NR. CADASTRALE 58376, 58375, 58236 ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT – “REGENERARE URBANĂ PRIN PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ZONE PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE” DIN MUNICIPIUL CARACAL, ce servește la reglementarea terenurilor menționate anterior. Beneficiarul este Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Caracal, reprezentată prin Doldurea Ion – Primar. Documentația analizează terenurile situate în intravilanul Municipiului Caracal.



Terenul ce a generat P.U.Z. este compus din 3 terenuri (nr.cad. 58376, nr.cad. 58375, nr. cad. 58236) având suprafața totală reglementată de **48.945 mp**.

**Terenul cu nr.cad. 58376** în suprafață de **25.894 mp**, se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal. **Terenul cu nr. cad. 58375**, în suprafață de **5.548 mp**, se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal. **Terenul cu nr. cad. 58236**, în suprafață de **17.503 mp** se află în proprietatea lui U.A.T. Municipiul Caracal.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în str. Tîrgul Nou nr.2, 2C, 2D din Municipiul Caracal, județul Olt.

Terenul ce se propune a fi studiat are o suprafață mai mare, de **194.168,00 mp** și cuprinde cvartalul delimitat: de strada Tîrgul Nou la nord, de strada Tîrgul Nou la est, de limita intravilanului la sud și de strada Rahovei la vest.

Terenul cu nr. cadastral 58236 este liber de construcții și se învecinează pe toate laturile cu terenuri virane. Terenurile cu nr. cadastrale 58375 și 58376 nu sunt libere de construcții, conform extraselor de carte funciară nr. 141869/04.10.2021, dar construcțiile existente se vor demola, cu excepția construcției 58376-C5 – Construcție anexă.

Pe terenul ce a generat P.U.Z., beneficiarul dorește construirea unor locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive.

Categoria de folosință a terenurilor ce au generat P.U.Z. este **curți construcții**.

Accesul în incinta terenului ce a generat P.U.Z. se realizează din Str. Tîrgul Nou și Str. Rahovei.

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafața de 48.945 mp cf. măsurătorilor din teren.
- Schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR IS2 – Subzona serviciilor comerciale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Lc-2 – Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, IS2-2 Subzona serviciilor comerciale, V4-2 Complexe și baze sportive, V5-2 Zone de agrement și T1-2 Circulații rutiere;
- 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 UTR-urile 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, parcări, 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 studiului de oportunitate aferent 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;



- 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 de sud a Municipiului Caracal, unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

### 2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprațelilor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unor locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive, pentru a se crea un nou nucleu de locuire, activități și agrement, destinat locuitorilor Municipiului Caracal. Prin reglementarea terenului ce face obiectul P.U.Z., respectiv regenerarea urbană a zonei de sud, se dorește crearea unui pol multifuncțional de activități care să ajute la dezvoltarea zonei și să valorifice potențialul existent.

### 2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de **17.503,00 mp**, **25.894,00 mp** și **5.548,00 mp** însumând o suprafață totală de **48.945,00 mp** sunt situate în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud a acestuia, cu deschidere la străzile Tîrgul Nou, Rahovei, care au legătură directă cu artere de circulație importante de la nivelul orașului : Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia), Strada Rahovei – DC 542 ( legătura cu Redea).

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

- **NORD:** Strada Tîrgul Nou
- **EST:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 50326, 50327, 50328, 50329, 50330, 50331
- **SUD:** teren necadastrat
- **VEST:** Strada Rahovei cu nr. Cad. 57976, teren cu nr. Cad. 54394

### 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 al orașului, **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 Ličeni 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 Stoenști este de circa 174 m<sup>3</sup>/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m<sup>3</sup>/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m<sup>3</sup>/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 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 in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.

Orizonturile de medie adâncime cantonate in Stratele de Fratesti sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 m. Capacitatea de debitare a Stratelor de Fratesti este  $Q=1-5.00$  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 cu 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 in 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/cm<sup>2</sup>, 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.

## 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

Temperatura minimă absolută este de  $-31^{\circ}\text{C}$ .

Temperatura maximă absolută este de  $+40,5^{\circ}\text{C}$ .

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 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  $I = 7_1$  (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.

## 2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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



- Strada Tîrgul Nou, stradă asfaltată, cu acces direct la terenurile care au generat P.U.Z. (având un profil existent variabil, între 14,00m – 15,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m);
- Strada Rahovei, stradă asfaltată, care se află la limita de vest a terenului ce a generat P.U.Z. (având un profil existent variabil, între 14,00m – 15,00m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m).

## 2.6 OCUPAREA TERENULUI

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+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu dotări complementare locuirii. Astfel, prin prezenta documentație se propune regenerarea urbană a zonei de sud, cu inserarea de locuințe colective, dotări comerciale, zona de agrement (complex bază sportivă, bazin de înot), pentru ca locuitorii să aibă acces la funcțiuni complementare locuirii.

## 2.7 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.

Situația exactă a rețelelor tehnico-edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

## 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.

## 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.

### 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 funcțională – IS2 – Subzona serviciilor comerciale.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru zona funcțională – IS2 – Subzona serviciilor comerciale sunt:

- **P.O.T. max. = 60%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 2,0;**
- **R.h. max. = P+4.**

### 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.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

În interiorul terenului ce a generat PUZ sunt propuse străzi cu un profil general de 11,00m cu 7,00m carosabil (1 bandă de circulație pe sens) și 2,00m pietonal pe fiecare sens.

Pentru terenul ce a generat PUZ, accesul carosabil și pietonal se vor realiza din Str. Tîrgul Nou și Str. Rahovei.

În ceea ce privește circulațiile și accesul:

- 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 obstructionate 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 de dezvoltare 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.

Pe terenul ce a generat PUZ, se propune Regenerarea urbană prin parcelare și reglementare zone pentru locuințe colective, servicii și comerț, complexe și baze sportive” din Municipiul Caracal. Beneficiarul este Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Caracal, reprezentată prin Doldurea Ion – Primar. Documentația analizează terenurile situate în intravilanul Municipiului Caracal.

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.

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

- **Lc-2 – subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**

- **IS2-2 – subzona serviciilor comerciale**

- **V4-2 – complexe și baze sportive**

- **V5-2 – zone de agrement**

- **T1-2 – circulații rutiere**

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următorii **indicatori urbanistici**:

- **Lc-2:**

- **P.O.T. max. propus= 40%;**

- **C.U.T. max. propus = 1,8 ADC/mc;**



- **RH max. propus= P+3-4E;**
- **IS2-2:**
  - **P.O.T. max. propus= 60%;**
  - **C.U.T. max. propus = 2,0 ADC/mc;**
  - **RH max. propus= P+2E;**
- **V4-2:**
  - **P.O.T. max. propus= 40%;**
  - **C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;**
  - **H max. propus= 20m;**
- **V5-2:**
  - **P.O.T. max. propus= 40%;**
  - **C.U.T. max. propus = 0,6 ADC/mc;**
  - **H max. propus= 20m;**
- **T1-2:**
  - **Nu e cazul.**

| <b>BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ</b>   |                           |                    |                         |                    |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|   | <b>Situație existentă</b> |                    | <b>Situație propusă</b> |                    |
|   | <b>Suprafață (mp)</b>     | <b>Procent (%)</b> | <b>Suprafață (mp)</b>   | <b>Procent (%)</b> |
| IS2 - Subzona serviciilor comerciale  | 48,945.00                 | 100%               | -                       | -                  |
| Lc-2 - Subzona locuințelor colective medii, cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale | -                         | -                  | 11,004.40               | 22%                |
| IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale   | -                         | -                  | 10,944.00               | 22%                |
| V4-2 - Complexe și baze sportive  | -                         | -                  | 20,434.00               | 42%                |
| V5-2 - Zone de agrement   | -                         | -                  | 3,030.00                | 6%                 |
| T1-2 - Circulații rutiere   | -                         | -                  | 3,532.60                | 7%                 |
| <b>Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.</b>   | <b>48,945.00</b>          | <b>100%</b>        | <b>48,945.00</b>        | <b>100%</b>        |

*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 48.945,00mp, cf 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:

-pentru zonele funcționale Lc-2, IS2-2, V4-2, V5-2:

- 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.

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 cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

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

Situația exactă a modului de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili ulterior obținerii avizelor.

### 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 zonă funcțională:

- Pentru zona Lc-2: Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii.
- Pentru zona IS2-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- Pentru zona V4-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.
- Pentru zona V5-2: Se va asigura necesarul de spații verzi de minim 30% din suprafața incintei.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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



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

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

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, contribuind considerabil la economia orașului.

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu adaptat la necesitățile zonei și se va corela cu viitoarele dezvoltări și cereri ale utilizatorilor acesteia.

### 3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, acestea revin investitorului. În această categorie de costuri intră 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, investitorul se va ocupa de construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele colective, funcțiunile mixte și de agrement.

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.

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 jumătatea anului 2022.



## 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

## 4 CONCLUZII

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, dar și la nivelul Municipiului Caracal. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor 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. Prin investiția propusă se va crea un pol de activități cu o atractivitate crescută, care prefigurează o dezvoltare considerabilă a zonei de sud.

**joi, 2 decembrie 2021**

**Șef Proiect,  
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU**

**Întocmit,  
urb. Rucsandra Mihaela IVAN**