

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:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050/25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr. 2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	ianuarie 2022

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE: U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL

U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ

U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



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	7
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	7
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI	11
2.6	OCUPAREA TERENULUI	11
2.6.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor	11
2.6.2	Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor	11
2.6.3	Analiza fondului construit	11
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	11
2.7.1	Alimentarea cu apă	12
2.7.2	Alimentarea cu energie electrică	12
2.7.3	Alimentarea cu gaze naturale	12
2.7.4	Telecomunicații	12
2.8	PROBLEME DE MEDIU	13
2.8.1	Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale	13
2.8.2	Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase	14
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	14
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	14
3.2	PREVEDERI ALE PUG APROBAT	15
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	15
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	15
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	16
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	18
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	19

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

3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	19
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	19
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI.....	20
4	CONCLUZII	20



MEMORIU TEHNIC

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL
proiectant general:	DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.
proiectant asociat:	URBAN CONCEPT SOLUTIONS S.R.L.
contract:	Nr. 44050 / 25.08.2021
adresă:	Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou nr.2, 2C, 2D; nr. cad. 58376, 58375, 58236
faza de proiectare:	PUZ
perioada de elaborare:	ianuarie 2022

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 **întocmirea documentației PUZ** 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.

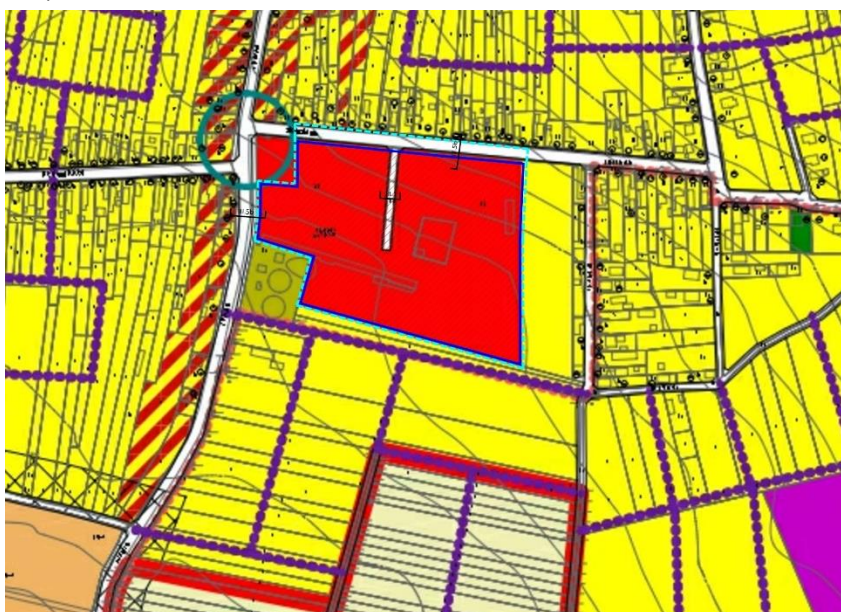


Terenul ce a generat P.U.Z. este compus din 3 terenuri (nr.cad. 58376, nr.cad. 58375, nr. cad. 58236) având suprafața totală reglementată de **48.945 mp**.

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 și reglementat are o suprafață mai mare, de **194.681,00 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.



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

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.

Obiectivele urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului ce a generat PUZ în suprafața de 48.945 mp cf. măsurătorilor din teren.



- Pentru terenul ce a generat PUZ - Schimbarea zonei funcționale existente IS2 – Subzona serviciilor comerciale (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în următoarele zone funcționale: 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;
- Modificarea din zona studiată a zonei funcționale Li2 – Subzona locuințelor 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 Li2 – 4 – Subzona locuințelor individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale
- 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, parări, 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 supraștelor 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

Din punct de vedere geologic, zona studiată se găsește în cadrul unității geologice Câmpia Română, mai precis Campia Romanaților.

Sub aspect geologic, în zonă se dezvoltă formațiuni neogene (marneși argile marnoase) și cuaternare, pleistocene, slab coezive depozite argilo nisipoase la nisipuri fine argiloase.

Pentru amplasamentul cercetat interesează în special depozitele de suprafață Cuaternare.

Formațiunile cuaternare aparțin perioadei Pleistocen superior (qp3).

Cuaternarul este constituit din argile la argile nisipoase în zona de suprafață la nisipuri argiloase, cafenii gălbui.

Formațiunile neogene nu au fost interceptate cu lucrările de cercetare efectuate.

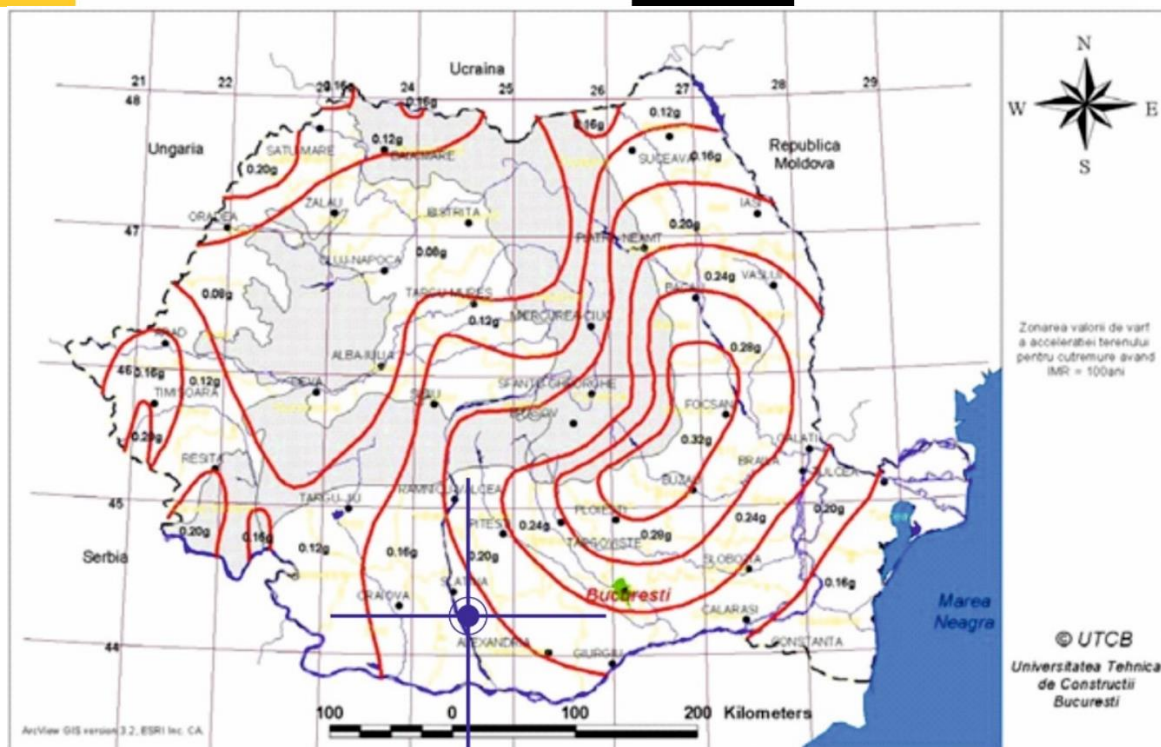
Din punct de vedere morfologic amplasamentele sunt situate în zone joase și pe terenuri cu ușoară pantă pe direcția Nord Sud.

Nivelul freatic se găsește în zonă la peste 6m.

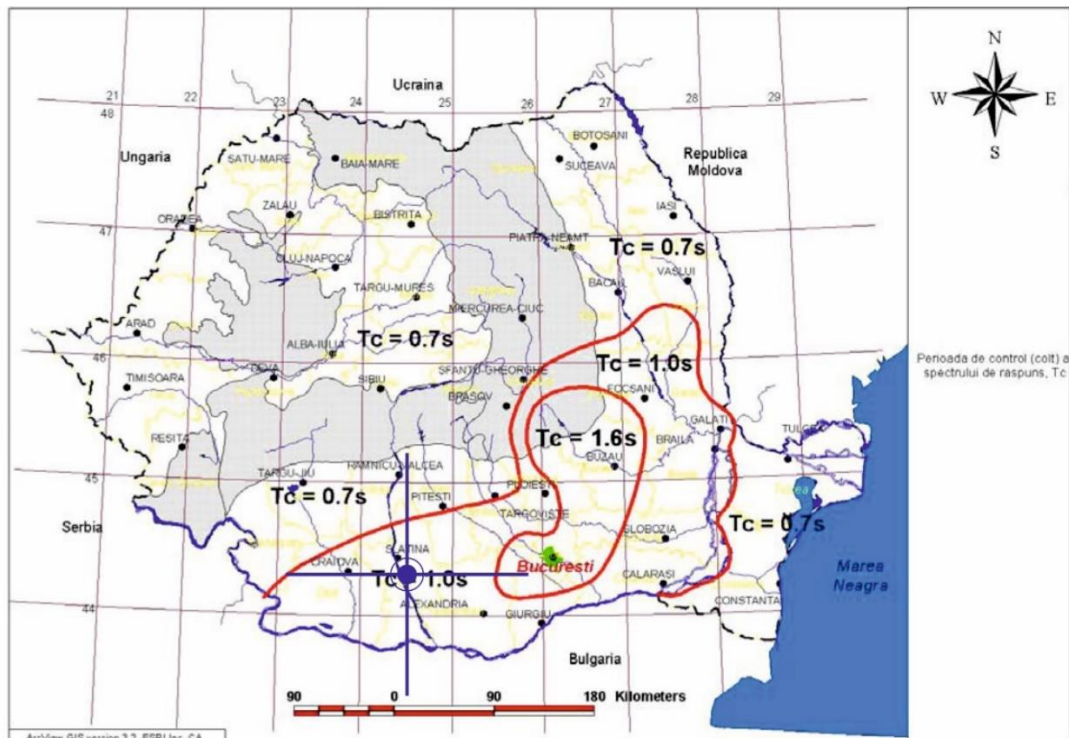
La precipitații apar scurgeri de suprafață băltiri în zonele depresionare și nivelul freatic se poate ridica.

Din punct de vedere al **seismicității**, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, are o accelerație seismică pentru proiectare $a_g=0,20g$ cu IMR = 225 ani și probabilitatea de depășire în 50 de ani, perioada de colț $T_c=1,0s$, are gradul 7₁ (gradul 7 cu o perioadă de revenire de 50 ani).

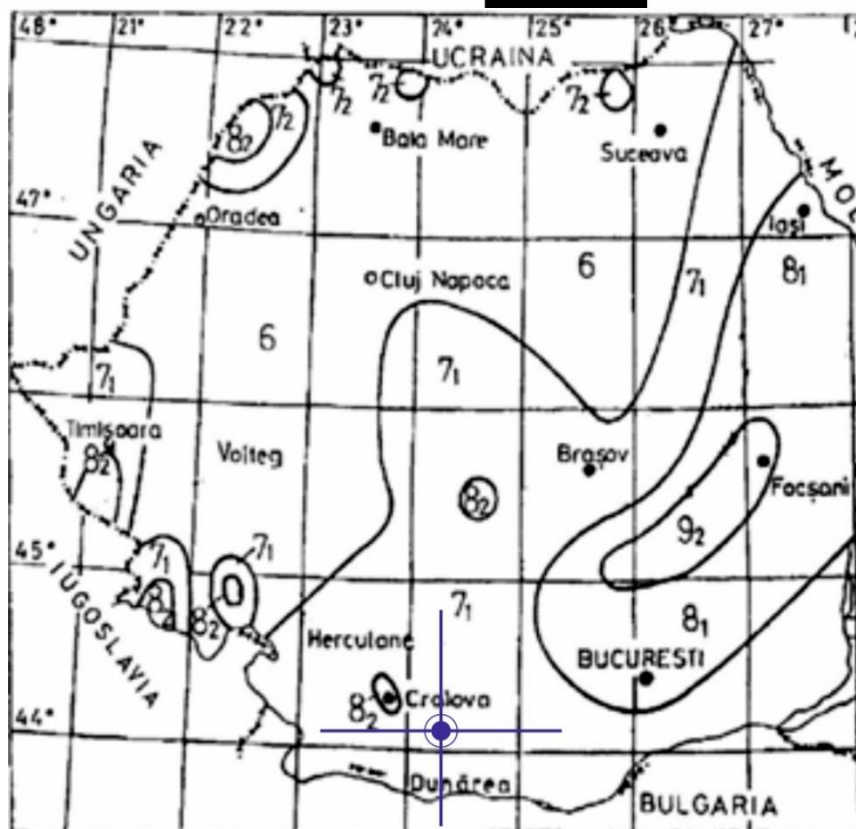
Din punct de vedere **hidrogeologic**, forajele geotehnice realizate în studiul geotehnic nu au interceptat orizontul acvifer în primii 6m, iar la precipitații apar băltiri.



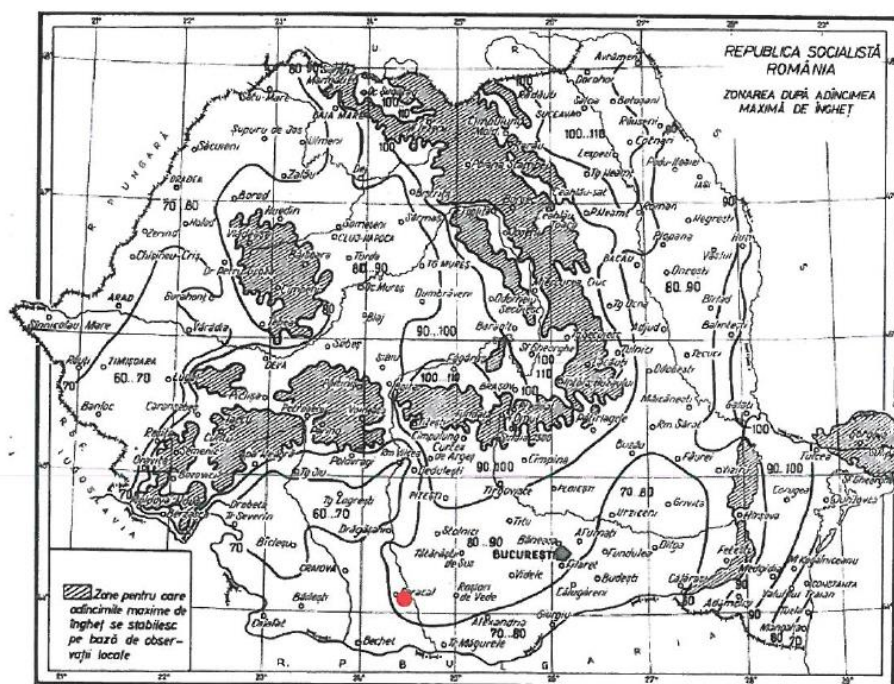
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - a_g



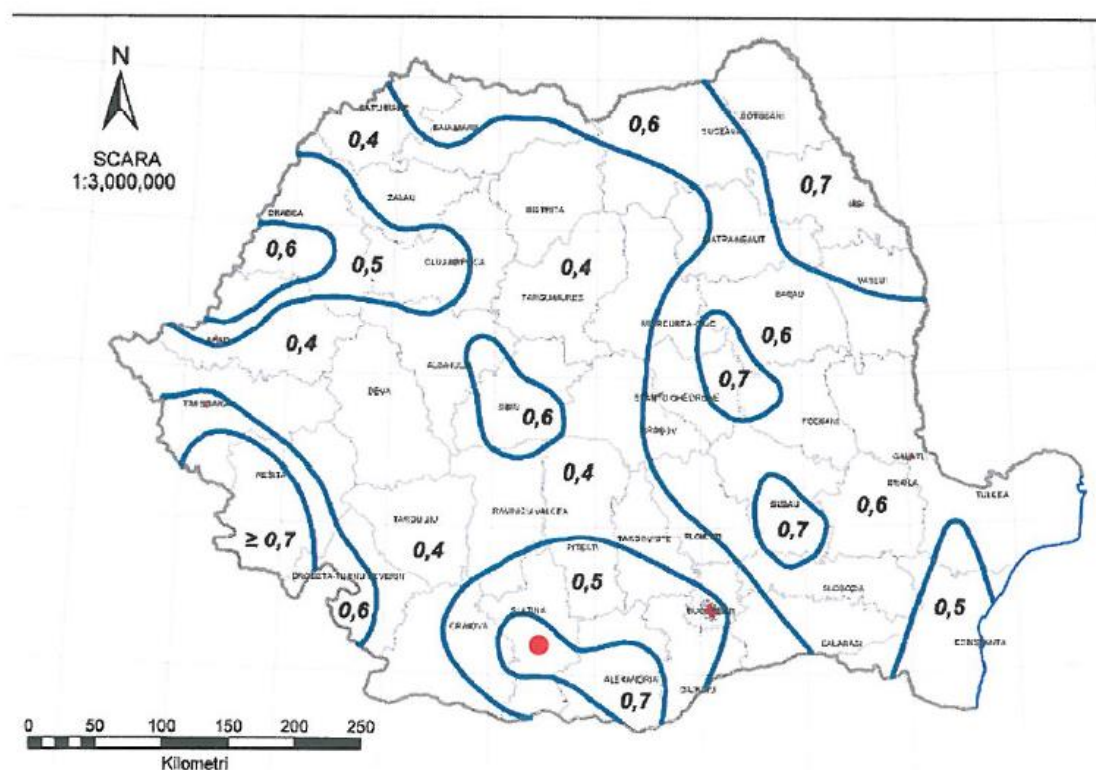
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, T_c



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



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



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

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

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a 11,0° - 11,2°C.

Vara poate ajunge la valori de 35,0°C și de -25,0°C iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

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

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

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

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

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

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



2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

- Strada Țîrgul Nou, stradă asfaltată, cu acces direct la terenurile care au generat P.U.Z. (având un profil existent variabil, între 16,30m – 17,10m 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 18,50m – 21,20m 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

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Str. Țîrgul Nou, Str. Rahovei (cu acces direct la terenul ce a generat PUZ), Str. Zorilor, care fac legătura prin Str. Gen. Gheorghe Magheru cu centura și centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

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

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

Zonă mixtă de locuire, comerț/servicii – care se găsesc în partea de nord vest și vest a terenului ce a generat PUZ (aici regăsindu-se Magazin/ Depozit de materiale de construcții, Creșă).

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

2.6.2 Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ aparțin domeniului public al UAT Municipiului Caracal, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

2.6.3 Analiza fondului construit

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P 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 ce a generat PUZ se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014.



2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform avizului de la Compania de Apă Olt S.A., cu nr. 155/15.12.2021, zona este traversată pe Strada Tîrgul Nou de conducta de alimentare cu apă OL 90.

Conform avizului nr. 155/15.12.2021, avizatorul avertizează că în cazul în care pe amplasamentul studiat se găsesc rețele de utilități publice (care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor și modernizărilor apărute în timp), beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. Compania de Apă Olt S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor.

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

2.7.2 Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 5951/29.12.2021, investiția este condiționată de obligația de a obține Aviz de Amplasament de la DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA SA și după caz de a finanța eliberarea amplasamentului de rețele electrice de distribuție și/sau de realizarea coexistenței cu rețeaua electrică de distribuție în conformitate cu Legea 123/2012 a Energiei Electrice și Gazelor Naturale, Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020-ordin ce introduce modificări la Ordinul 239/2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 25/2016 (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea). În cazul propunerii realizării unor obiective pe acest amplasament sunt restricționate de existența unor instalații electroenergetice și anume :

- Racord 20 kV PTCZ Repompare Redea, Racord 20 kV PTA TCIF Caracal (stp. 2 cu separator) PTA
- TCIF Caracal, BMPIP aferent PTA TCIF Caracal, rețea aeriană 0,4 kV circuitul 1 de la stp. 1 la stp. nr. 5 al rețelei, pentru care este necesară obținerea avizului de amplasament.

2.7.3 Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr. 317.051.037/22.12.2021 pe Strada Tîrgul Nou există rețea de gaze naturale RP-PE 125mm. 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 178/2020 publicat în M.O. 942/2020, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O.447/29.05.2018, Ordinul NARE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

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

2.7.4 Telecomunicații

În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, conform avizului de principiu cu nr. VL/OT/60 din 25.01.2022, Telekom Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările proiectate.

Având în vedere această situație, Telekom Romania Communications S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate spre avizare.



Pentru orice alte lucrări ce nu corespund documentației înaintate se va solicita un alt aviz Telekom Romania Communications. Avizul este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

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

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

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

- **Inundații**

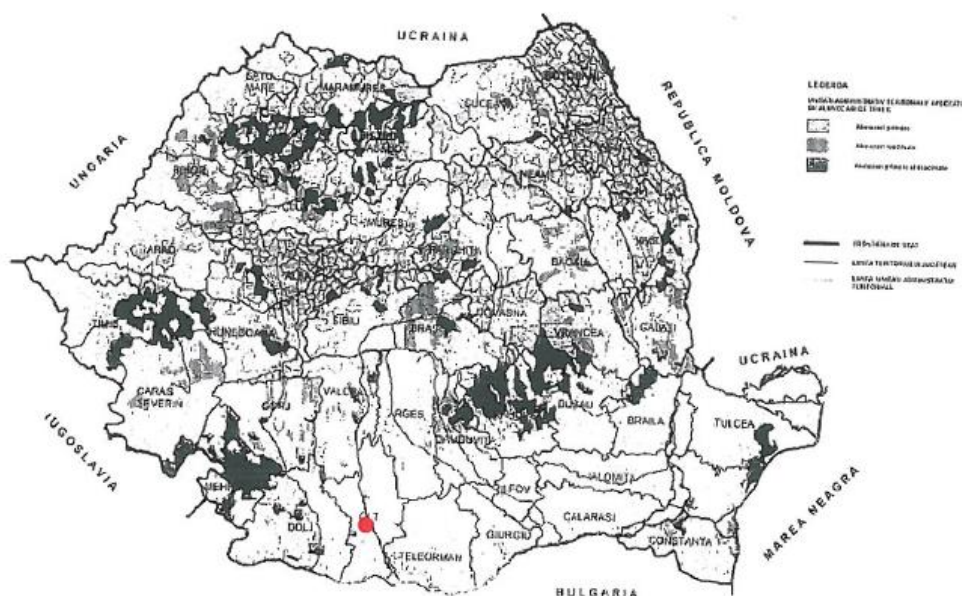
Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- **Alunecări de teren**

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

- **Zone de risc seismic**

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





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

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

2.8.2 Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

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

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

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

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.

Studiul geotehnic:

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este relativ plin cu o ușoară pantă pe direcția Nord Sud.

Din punct de vedere tectonic, zona face parte din Domeniul Moesic și anume "Platforma Valaha" aparținând unității geologice Câmpia Română fiind stabil din punct de vedere al comportării la alunecare.

Stratul de pământ prospectat dela suprafață (0-6m) este mediu la bun pentru fundare și este constituit din:

- Strat vegetal și umpluturi nisipoase cu pietriș, negricioase la cafenii, cu îndesare medie, pe primii 20-50cm;
- Argile la argile nisipoase, negricioase la cafenii și gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede de la 0,2-0,5m la 2,5-3,5m.
- Nisipuri argiloase, cafenii la gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede de la 2,5 – 3,5m.



Conform "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții" indicativ NP 074-2014, amplasamentul se încadrează în categoria 2 cu risc geotehnic Moderat.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul ce a generat PUZ 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 și Strada Rahovei 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 obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.



3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală 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.

Parcelatele 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:

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z. :
 - **Lc-2 – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 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 zona studiată reglementată :
 - **Li2-4 – locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **Li1 - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - **G3 – gospodării de apă**
 - **T1 – circulații rutiere**

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. se propun următorii **indicatori urbanistici**:

- **Lc-2:**
 - **P.O.T. max. propus= 35%;**
 - **C.U.T. max. propus = 1,6 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= 50%;**
- **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 este cazul**

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IS2 - Subzona serviciilor comerciale	48,945.00	100%	–	–
Lc-2 - Subzona locuințelor colective medii, cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	–	–	11,006.55	22%
IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale	–	–	10,944.00	22%
V4-2 - Complexe și baze sportive	–	–	20,434.1	42%
V5-2 - Zone de agrement	–	–	3,030.19	6%
T1-2 - Circulații rutiere	–	–	3,529.97	7%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	48,945.00	100%	48,945.00	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 48.945,00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

Pentru terenul studiat reglementat, se mențin următorii **indicatori urbanistici**:

- Li2-4:

- **P.O.T. max. propus= 30%** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **C.U.T. max. propus = 0,9 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+2E;** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)

- Li1:

- **P.O.T. max. propus= 35 %** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **C.U.T. max. propus = 1,05 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+2E** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)

- G3 :

- **P.O.T. max. propus= 50 %** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)



- **C.U.T. max. propus = 1 ADC/mc** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **RH max. propus= P+1E** (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- **T1:**
 - **Nu este cazul**

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IS2 - Subzona serviciilor comerciale	50,946.00	26%	2,001.00	1%
Lc-2 - Subzona locuințelor colective medii, cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	11,006.55	6%
IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale	-	-	10,944.17	6%
V4-2 - Complexe și baze sportive	-	-	20,434.12	10%
V5-2 - Zone de agrement	-	-	3,030.19	2%
T1-2 - Circulații rutiere	-	-	3,529.97	2%
Li1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	15,561.75	7.99%	15,561.75	8%
Li2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	108,810.00	56%	-	-
Li2-4 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	108,695.20	56%
G3 - Gospodării de apă	4,660.12	2%	4,660.12	2%
T1 - Circulații rutiere	14,703.13	8%	14,817.93	8%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	194,681.00	100%	194,681.00	100%

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății.

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.

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 20% 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.
- Pentru zona T1-2: Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp și tratate peisagistic.

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, de servicii 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 parcarilor, 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.

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.

vineri, 28 ianuarie 2022



Șef Proiect,

urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU

Întocmit,

urb. Rucsandra Mihaela IVAN

