

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. 173 / 01.09.2021:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) ȘI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII
INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"

beneficiar: **BUZATU IULIAN-DANIEL
BUZATU IRINA-ELENA**

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

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

proiect: **17/2021**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou nr.41A (fost
43); nr. cad. 58157**

faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

perioada de elaborare: **OCTOMBRIE 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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE STR. TÎRGUL NOU 41A (FOST NR.43), 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.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

proiectat/desenat: Drd.Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU

Urb. Rucsandra Mihaela IVAN

BORDEROU

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

PIESE DESENATE: U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02. ÎNCADRARE ÎN PUG CARACAL

U1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

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
	2.6.2. Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor	9
	2.6.3. Analiza fondului construit.....	9
	2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ	9
	2.8 PROBLEME DE MEDIU	10
	2.8.2. Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase	11
	2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
	3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	12
	3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT	14
	3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	14
	3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
	3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 15	
	3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	17
	3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	17
	3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	18
	3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
	3.10 categoriile de costuri.....	18
4	concluzii.....	19



MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar: **BUZATU IULIAN – DANIEL**

BUZATU IRINA - ELENA

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

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

proiect: **17/2021**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, str. Tîrgul Nou, nr.41A (fost nr.43); nr. cad. 58157**

faza de proiectare: **Plan urbanistic zonal**

perioada de elaborare: **OCTOMBRIE 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 s-a întocmit conform cerințelor Certificatului de urbanism obținut cu nr. 173 din 01.09.2021, pentru ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL(P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE STR. TÎRGUL NOU, NR.41A (FOST NR.43), DIN MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 58157.

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața de **3879,00 mp** și se află în proprietatea lui Buzatu Iulian – Daniel și Buzatu Irina Elena, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 800 din 28.04.2021.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în str. Tîrgul Nou, nr.41A (fost nr.43) din Municipiul Caracal, județul Olt.

Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 58158, în sud și est cu strada Tîrgul Nou, iar în vest cu terenurile cu nr. cad. 51651, 51650, 51395.

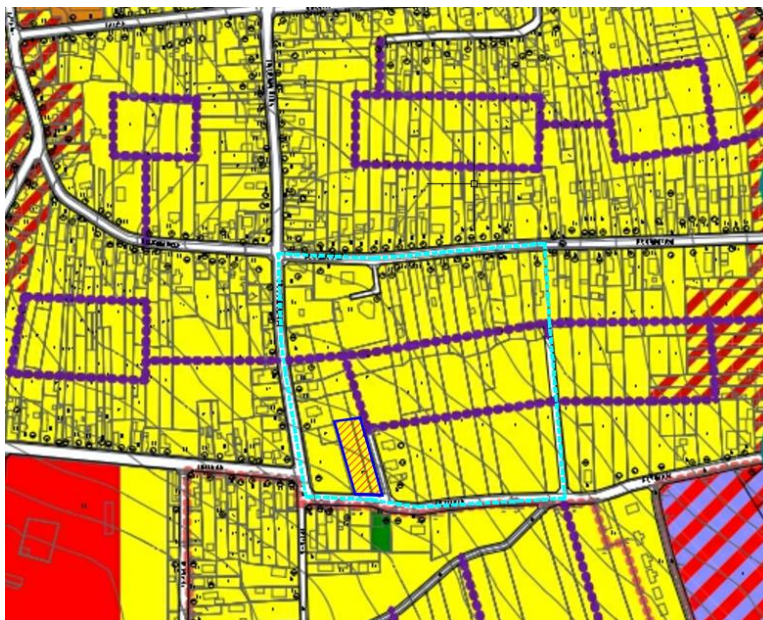
Solicitarea temei-program constă în construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe.



Categoria de folosință a terenului este teren arabil.

Accesul la teren se face în partea de sud și est din Str. Tîrgul Nou.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat are o suprafață mai mare, de **84.934,98 mp** și cuprinde cvartalul delimitat: la nord de Strada Aprodu Purice, la sud de Strada Tîrgul Nou, la vest Strada Alexandru cel Bun și la est de Strada Armoniei și cuprinde proprietăți particulare.



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

Terenul cu nr. cadastral 58158 este liber de construcții. 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.

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent.

Obiectivele urmărite prin P.U.Z.:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Pentru terenul ce a generat PUZ - Schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li2-6 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+1E+M niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale și T1-4 – subzona transporturilor rutiere;
- Pentru zona de studiu, pentru subzona Li3-2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a “anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garaje, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă”.
- Propuneri de reglementare privind indicatorii urbanistici : reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale mai sus menționate.
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.



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



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

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 periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren libere din intravilan, din zonele periferice există posibilitatea amplasării unui ansamblu rezidențial pentru a se crea un nou nucleu de locuire, destinat locuitorilor Municipiului Caracal.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de **3.879,00 mp**, și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea sud a acestuia, cu deschidere la strada Tîrgul Nou, care are legătură directă cu una dintre cele mai importante artere de circulație de la nivelul orașului, Strada General Gheorghe Magheru – DN54 (legătură cu Corabia).

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

- NORD: terenuri proprietate privată cu nr. cad. 58158
- EST: strada Tîrgul Nou
- SUD: strada Tîrgul Nou
- VEST: terenuri proprietate privată cu nr. cad. 51651, 51650, 51395

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 șterse din care regăsim pe teritoriul administrativ alorașului, **Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal**.

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

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

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

Văile afluate 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 m³/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m³/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m³/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.

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

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

Caracteristicile acviferelor din zonă

Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit $Q = 0,60 - 2.00$ l/s, pentru denivelari de 0.30 – 5.00 m.

Nivelul apelor subterane în acviferul freatic din zonă se află la adâncimi de 4-10.00m.



Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate în Stratele de Candesti, sunt alcătuite din nisipuri și pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

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

Orizonturile de medie adâncime cantonate în Stratele de Fratesti sunt formate din nisipuri și pietrișuri. Nivelul apelor subterane în aceste formațiuni se situează la adâncimi de 20.00-30.00 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 în cadrul unitatii;
- Captarea IPILF este formată din 14 puturi amplasate pe direcția nord-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul $Q=3.00$ l/s utilizat pentru zonele rurale.

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

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

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

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

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

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

Temperatura medie anuală este de 11°C.

Temperatura minimă absolută este de -31°C.

Temperatura maximă absolută este de +40,5°C.



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

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

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

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

Fundamentul cristalin, de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde sisturi epimetamorfe cloritoase. Cuvertura debutează cu depozite detritice atribuite Ordovicianului și eventual unei părți a Cambrianului.

Conform studiilor stratigrafice au fost stabilite mai multe cicluri majore de sedimentare.

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

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

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

Pleistocenul superior ocupă suprafața terasei Caracal și este reprezentat prin pietrișuri, bolovănișuri cu grosimea de 5.00 – 7.00m, acoperite de depozite prluviale reprezentate de pământuri coezive, uneori loessoide.

Holocenul inferior are o răspândire redusă pe teritoriul municipiului Caracal fiind prezent în cadrul terasei joase (terasa Hotarani) și este constituit din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Seismic,

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7₁ (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, ag (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 ag are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este Tc=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 strada de categoria a III-a, aceasta fiind:

- Strada Tîrgul Nou, stradă asfaltată, cu acces direct la terenul care au generat P.U.Z. (având un profil existent general de 10,30m și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014 de 14,00m, respectiv 7,00 m carosabil, 1,50 m pistă de biciclete, 2,00 m pietonal, pe fiecare sens);



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

2.6 OCUPAREA TERENULUI

2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Str. Tîrgul Nou (cu acces direct la terenul ce a generat PUZ).

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 vestică, estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.

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 persoanelor fizice, respectiv dnul Buzatu Daniel Iulian și Buzatu Irina Elena.

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 alte dotări, în imediata vecinătate există terenuri cu locuințe individuale și terenuri virane.

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.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, conform avizului de la Compania de Apă Olt S.A., nr. 245 / 15.03.2022, pe strada Targul Nou există rețea publică de alimentare cu apă și canalizare.

Avizul de amplasament este valabil pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus și nu constituie aviz tehnic de branșare / racordare la rețelele de apă și de canalizare.

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. În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice, 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.



2.7.2. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului favorabil CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 6534 / 08.03.2022, investiția este condiționată de obligația de a obține Aviz de Amplasament de la DISTRIBUȚIE 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).

Conform avizului favorabil de amplasament de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 2500076066 / 02.05.2022, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie / joasă tensiune monofazată / trifazată. Rețeaua electrică de distribuție din zonă se află la 5,0 m față de obiectivul pentru care s-a solicitat aviz de amplasament. Rețeaua electrică de distribuție din zonă este de tip : rețea aeriană / subterană mt/ jt / iT: LEA 0.4 KV PTA 61 CARACAL, post trafo IT/mt/jt : PTA 61 CARACAL, conductor/cablu jt : TORSADAT.

2.7.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Retele cu nr. 4765-317.419.701 / 08.03.2022 pe Strada Țîrgul Nou există rețea de gaze naturale RP-PE 125 mm.

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

Nu este cazul.

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.

2.8.1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale



- **Inundații**

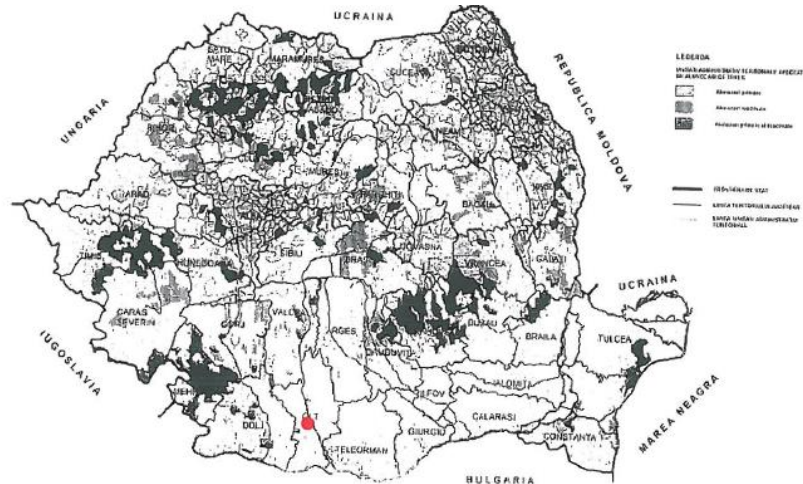
Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

- **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 s-a desfășurat astfel :

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ – care s-a desfășurat în perioada 25.10.2021 – 08.11.2021 și s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului, cu nr. 59309 din 11.11.2021, emis de către Primăria Municipiului Caracal și care s-a realizat astfel :
 - Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară
 - Publicarea anunțului și documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a instituției



- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.

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

În urma Etapei Consultarea asupra propunerilor preliminare, am primit sesizarea cu Nr. 42821 / 18.07.2022 și Nr.51516 / 05.09.2022, pentru care s-a întocmit răspunsul cu privire la clarificările solicitate.

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.

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

1. Terenul destinat viitoarelor obiective este stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico – geologice de instabilitate sau de degradare.
2. Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajele executate și este situat la cca. -16.00-17.00 m de la cota terenului natural.
3. Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila, începând cu cota -1.00m de la cota terenului natural.
4. Presiunea convențională conform STAS 3300 / 2-1985 la sarcini fundamentale, pentru stratul de argila, este 250 kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2,00$ m de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1,00$ m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS : $h=-1,00$ m, $P_{conv.}=210$ kPa, $h=-1,50$ m, $P_{conv.}=230$ kPa, $h=-2,00$ m, $P_{conv.}=250$ kPa.
5. Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :
 - Se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații
 - În jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90 m prevăzute cu o pantă de 4-5 %. Spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor
 - Trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m
 - Conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor
 - Suprafața terenului inconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor

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

- Se recomandă ca obiectivele să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț – dezgheț
- Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri
- Ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

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

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

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

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

- Condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
- Apa subterană – fără epuizmente – punctaj 1
- Clasificarea obiectivelor după categoria de importanță redusă - punctaj 2
- Vecinătăți – fără riscuri – punctaj 1
- Zona seismică D – punctaj 3

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

Studiu de circulație:

Conform celor menționate în situația propusă, drumul propus se poate realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel va avea categoria de drum III.1.1.

Execuția acceselor/parcarilor conf. planșei Ci.1, se pot realiza pentru parcare și întoarcerea beneficiarilor loturilor cât și pentru accesul vizitatorilor.

În vederea desfășurării unei circulații în condiții depline de siguranță și confort atât în interiorul incintelor, cât și pe traseul străzii Tîrgul Nou, se recomandă realizarea unei semnalizări orizontale și verticale conform planului de semnalizare propus Ci.1.

Drumul propus, categoria de drum III.1.1, aparține domeniului public al Municipiului Caracal.

Studiu privind infrastructura tehnico-edilitară:

Zona studiată beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare, astfel investiția este oportuna.

Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces (Str. Tîrgul Nou), iar costurile vor fi suportate de către beneficiar. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru locuințe individuale unifamiliale, dar nu este acoperitoare pentru locuințe cu mai multe apartamente.

Alimentarea cu gaze naturale: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces (Str. Tîrgul Nou), iar costurile vor fi suportate de către beneficiar. Dimensionarea tevelor efective se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximală, presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru investițiile propuse.

Alimentarea cu apă: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces (Str. Tîrgul Nou), iar costurile vor fi suportate de către beneficiar. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse.



Canalizarea: se va realiza prin extindere de rețea privată pe drumul de acces (Str. Tîrgul Nou), iar costurile vor fi suportate de către beneficiar. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

Conform avizului de oportunitate nr. 3 / 10.02.2022, utilitățile se vor asigura : conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin P.U.G.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/ investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natural ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare sunt:

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

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona terenului ce a generat P.U.Z., Strada Tîrgul Nou, va avea cele două profile stradale diferite, pentru fiecare secțiune de drum, respectiv profilul III.5b (B-B') : un profil de 14,00 m, (ținând cont de profilul propus în P.U.G. Municipiul Caracal aprobat) cu 2 benzi – 7,00 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,50 m pistă de biciclete, 2,00 m pietonal, pe fiecare sens; și profilul III.1.1. (A-A') : un profil de 7,50 m cu 5,50 m carosabil (1 bandă de circulație pe sens), 1,00 m pietonal pe fiecare sens, reprezentate în planșa U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Accesul carosabil și pietonal pe fiecare parcelă se va realiza din Str. Tîrgul Nou, arteră de categoria aIIIa.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:



- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,5m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Acelese 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 investitie nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranța 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.

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

- **Li2-6 – subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale**

- **T1-4 – subzonă transporturi rutiere**

Pentru zona de studiu, zona funcțională propusă, care se prezintă astfel:

- **Li3 – 2 – subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**

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

- **Li2-6:**

- **P.O.T. max. propus= 30%;**
- **C.U.T. max. propus = 0,9;**
- **RH max. propus= P+1E+M;**
- **H max. cornișă = +6,00 m;**
- **H max. coamă = +9,00 m;**
- **S. min. sp verzi = 30%.**

- **T1-4:**

- **Nu e cazul.**



BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPOS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li3 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare-Teren arabil	3879.00	100%	-	-
Li2-6 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	3596,00	93%
T1-4- Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)	-	-	283,00	7%
Suprafață totală teren ce a generat PUZ	3879.00	100%	3879,00	100%

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 3879,00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

Pentru terenul studiat reglementat, se mențin următorii indicatori urbanistici:

- Li3 – 2:
- 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; (conform PUG Mun. Caracal aprobat cu H.C.L. nr. 03/30.01.2014)
- RH max. propus= P+2;
- H max. cornișă = +12,00 m;
- H max. coamă = +15,00 m;
- S. min. sp verzi = 30%.

BILANȚUL TERITORIAL ZONA STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Li2-6 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	-	-	3596,00	4,23%
T1-4- Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)	-	-	283,00	0,34%
Li3 -2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare-Teren arabil	-	-	72404,85	85,25%
Li3 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de restructurare-Teren arabil	76283,85	89,82%	-	-
Li1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale	1273,51	1,49%	1273,51	1,49%
T1 - Circulații rutiere	7377,62	8,69%	7377,62	8,69%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	84.934,98	100%	84.934,98	100%



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

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

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

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

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

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Conform avizului de oportunitate nr. 3 / 10.02.2022, utilitățile se vor asigura : conform prescripțiilor subzonelor funcționale și regulilor stabilite prin P.U.G.

Clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă. Se vor respecta regulile aprobate prin P.U.G. al Mun. Caracal privind racordarea la rețelele edilitare existente și realizarea de rețele edilitare (extinderea/prelungirea/mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi) inclusiv prin grija și cheltuiala beneficiarului/ investitorului. Propunerile privind infrastructura de rețele de utilități vor respecta condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv contorizarea individuală a acestora, și condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natural ori regimul rețelei, sunt grevate de servitute publică. Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran.

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 bransament 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, de minim 30% din suprafața incintei.

Conform Deciziei etapei de încadrare Nr. 6282 / 18.08.2022, Agenția pentru Protecția Mediului Olt decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 04.08.2022, s-a stabilit că Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism pentru Construire ansamblu rezidențial în Municipiul Caracal, Str. Tîrgul Nou nr. 41A (fost nr.43), Jud. Olt, *nu necesită evaluare de mediu și nici evaluare adecvată urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.*

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă.

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

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

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

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

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Pentru stabilirea costurilor investiției, menționăm următoarele:

Prin avizul de oportunitate nr. 3 / 10.02.2022, s-a solicitat obținerea Aviz/acord Primăria Municipiului Caracal: aviz privind extinderea / prelungirea / mărirea capacității rețelelor publice existente sau construirea



de rețele noi prin grija și cheltuiala beneficiarului / investitorului; acord cu privire la circulațiile propuse ; acord prealabil administrat drum public pentru acces la drum public.

Conform avizului Nr.22711 / 05.04.2022, emis de către Primăria Municipiului Caracal, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru “Construire ansamblu rezidențial pe Str. Tîrgul Nou n.r. 41A, din Municipiul Caracal, județul Olt”, U.A.T. Municipiul Caracal, în calitate de administrator de drumuri își dă acordul pentru acces la drumurile publice, pentru extinderea rețelelor de circulație precum și pentru extinderea / prelungirea rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi, cu condiția ca beneficiarul să solicite operatorilor / furnizorilor avizele necesare și să suporte cheltuielile aferente acestor operațiuni.

Așadar, costurile de implementare ale investiției pentru imobilul cu Nr. Cad. 58157 sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă (pentru fiecare lot în parte), extinderea / prelungirea rețelelor publice existente sau construirea de rețele noi și racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiile complementare locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de modul de dezvoltare al zonei.

Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la finalul anului 2022.

4 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism P.U.Z. stabilește reglementările pentru zona studiată și respectă Planul Urbanistic General al Municipiul Caracal și Regulamentul General de Urbanism.

Principalele beneficii ale prezentei documentații, pentru investitor și pentru Primăria Municipiului Caracal sunt :

- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1-4 – subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- schimbarea de destinație a funcțiunii existente din UTR Li3 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de restructurare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li2-6 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+1E+M niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale și stabilirea funcțiunilor compatibile;
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcelar;
- reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiul Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea bransamentelor necesare imobilului cu nr. Cad. 58157.
- pentru zona de studiu, subzona Li3-2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare, se mențin utilizările funcționale din PUG cu excepția adăugării la utilizări admise a

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

“anexelor gospodărești care nu produc murdărie (garae, bucătării de vară, spații de depozitare, filigorii, piscine) în suprafață de max. 100 mp/unitate locativă”.

Prin investiția propusă se realizează extinderea zonei rezidențiale existente și se dorește crearea unei unui ansamblu rezidențial modern.

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

septembrie 2022

Șef Proiect,

urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU



Întocmit,

urb. Rucsandra Mihaela IVAN

