

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA, PENTRU "REGENERAREA UNEI SUBZONE A MUNICIPIULUI CARACAL, PRIN INVESTITII INTEGRATE DE DEZVOLTARE URBANĂ"

la adresa: zona sud, Mun. Caracal, jud. Olt, 60607/ 58648/ 58649/ 60786/ 60787/ 54379/ 57688/ 57687/ 58096 /57685 /54381/ 54378/S4377/ 55710/ 59646/ 58646/ 59377/ 58194/ 58647/UAT; CF 54380, NR VECHI 4567(CAD 3140).

- BENEFICIAR : U. A. T. MUNICIPIUL CARACAL
- PROIECTANTUL GENERAL :S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT : 44
- DATA ELABORARII : 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului, U.A.T. MUNICIPIUL CARACAL, reprezentat prin primar Doldurea Ion, în vederea întocmirii unei documentații de urbanism pentru **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA, PENTRU "REGENERAREA UNEI SUBZONE A MUNICIPIULUI CARACAL, PRIN INVESTITII INTEGRATE DE DEZVOLTARE URBANĂ"** la adresele –

- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, nr. CF 58648 – extravilan,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, nr. CF 58649 – extravilan,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 97,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 97A,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Zorilor nr. 21,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Zorilor nr. 25,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Zorilor nr. 29,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Zorilor nr. 33,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Zorilor nr. 33
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 106,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 106A,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 106B,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 136,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada General Magheru nr. 136A,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, nr. CF 54380 – extravilan, T73, P314, 315

- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Arțarului nr. 4,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Arțarului nr. 6,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, Strada Arțarului nr. 79,
- județul Olt, municipiul Caracal, cod poștal 235200, nr. CF 58647 – extravilan

Studiul analizează o zonă cu suprafața totală de 2.497.601,42 mp.

Terenurile care generează PUZ-ul au o suprafață de 1.241.115,05 mp și sunt situate în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere principală spre str. General Magheru, Terenurile care au generat PUZ sunt proprietate publică a Municipiului Caracal, libere de sarcini, conform datelor din CF anexate.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

Amplasamentul care a generat PUZ-ul este situat în partea sudică a municipiului Caracal, într-o zonă aflată în tranziție funcțională, cuprinsă între zone construite și terenuri neconstruite, atât intravilane, cât și extravilane. Limitele sale se definesc astfel:

- **Nord** – vecinătatea este marcată de frontul construit al străzilor General Magheru și Zorilor, alcătuit predominant din locuințe individuale și colective cu regim de înălțime P+1 și P+2, precum și de grădini anexe, curți interioare și terenuri virane.
- **Sud** – zona este mărginită de terenuri agricole extravilane cu caracter neconstruit, dintre care unele sunt vizate pentru extinderea circulației publice și pentru integrarea în viitorul coridor urban de dezvoltare. În această direcție se regăsesc și unele unități industriale izolate și perimetre afectate de reglementări SEVESO.
- **Est** – se învecinează cu terenuri arabile și infrastructură tehnică (linii electrice de medie și înaltă tensiune), precum și cu rezerva de teren a orașului destinată dezvoltărilor viitoare. De asemenea, sunt identificate trasee tehnico-edilitare și culoare de protecție.
- **Vest** – vecinătatea este reprezentată de incinte urbane construite, curți ale unor imobile cu regim de înălțime mic, spații de servicii, dar și de zone în curs de restructurare funcțională. Accesul principal la amplasament se realizează din această direcție, prin str. General Magheru și străzile colectoare adiacente.

Terenurile care generează PUZ-ul au o suprafață de 1.241.115,05 mp și sunt proprietatea beneficiarului conform Extraselor de carte funciară pentru informare nr. **60607/ 58648/ 58649/ 60786/ 60787/ 54379/ 57688/ 57687/ 58096 /57685 /54381/ 54378/S4377/ 55710/ 59646/ 58646/ 59377/ 58194/ 58647/UAT; CF 54380, NR VECHI 4567(CAD 3140)**. Pe teren există construcții, majoritatea se propun demolării nefiind în condiții pretabile utilizării.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unei zone extinse din sudul municipiului Caracal, cu scopul realizării investiției „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal prin investiții integrate de dezvoltare urbană”. Investiția este considerată oportună și necesară în contextul reactivării unor terenuri degradate sau subutilizate, precum și al dezvoltării coerente a infrastructurii edilitare, locuirii individuale, dotărilor aferente, și crearea unui ansamblu industrial – parc industrial prin crearea unei treceri coerente de la locuire la industrial. Documentația analizează situația existentă și propune reglementări urbanistice și criterii de construire care să permită inserarea unor funcțiunilor necesare comunității într-un cadru urban structurat și sustenabil. Prin aceste intervenții se urmărește creșterea calității locuirii, stimularea mobilității și valorizarea zonei sudice a orașului în relație cu direcțiile majore de dezvoltare urbană.

Terenurile care au generat PUZ, conform CU nr 108 din 05.06.2025 se afla in mai multe zone functionale. Imobilele sunt situate in intravilanul si extravilanul municipiului Caracal sunt proprietatea Municipiului Caracal, conform extraselor de carte funciara pentru informare nr. 60607/ 58648/ 58649/ 60786/ 60787/ 54379/ 57688/ 57687/ 58096/ 57685/ 54381/ 54378/ 54377/

55710/ 59646/ 58646/ 59377/ 58194/ 58647/UAT CARACAL; CF 54380, NR VECHI 4567(CAD 3140). Terenurile au categoria de folosinta arabil/drum/neproductiv/curti constructii, dupa caz conform inscrierilor din CF mai sus mentionate, si sunt libere de sarcini.

Imobilele se afla partial in zona de protectie/siguranță a drumului national DN 54, a liniei de Cale Ferată Caracal - Corabia, a Stafiei Meteorologice Caracal, a Unității Militare Deveselu, in zona obiectivului tip SEVESO din Caracal strada din str. 1 Decembrie 1918 nr. 150A (SC ADE GAS OIL COMPANY SRL Caracal), pentru care exista:

- Zona compatibila cu dezvoltari noi de tip A, B, C si D desfasurata pe o raza maxima de 383m (corespunde zonei de risc IV- vatamari reversibile, pentru evenimente cu frecventa an-1, de $9,4 \times 10^{-7}$): imobile cu nr cad 60787 - partial, 58646, 59377- partial, 58 194 - partial, 58647 - partial;

- Zona compatibila cu dezvoltari noi de tip A, B si C, desfasurata pe o raza maxima de 221m-206m (corespunde zonei de risc II- prag de mortalitate, pentru evenimente cu frecventa an-1, de $9,4 \times 10^{-7}$): imobile cu nr cad 59377 -partial, 58194- partial, 58647-partial;

Conform R.L.U. aferent PUG/PUZ. imobilele, ce au generat PUZ si RL.U, se afla amplasate in zonele functionale:

- ZC 7- CENTRE DE CARTIER;
- Li 3 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE RESTRUCTURARE*;
- S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ;
- T1 – TRANSPORTUL RUTIER;
- I 1 – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE;
- EX1 – ZONE DESTINATE AGRICULTURII;
- EX3 – APE;
- V 3 - SPAȚII VERZI DIVERSE: PLANTAȚII DE ALINIAMENT, TERENURI PLANTATE PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII, SCUARURI ETC.;
- IS 2 - SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE

Terenul care a generat PUZ NU se afla in ZONA DE PROTECTIE PENTRU MONUMENTE ISTORICE, nu are sarcini. Conform CU citat anterior, amplasamentul se afla in zona obiectivului SEVESO, care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase, din str. Vornicu Ureche nr. 7(SC ADE GAS OIL COMPANY SRL Caracal).

Conform planului cu zonele de compatibilitate, transmis de catre comisie formata din reprezentanti ai structurilor responsabile cu amenajarea teritoriului si urbanismul din cadrul administratiei publice judetene si locale si reprezentantii autoritatilor competente desemnate la nivel judetean responsabile pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016, imobilul cu numarul cadastral 57018 se afla:

Tema-program a documentației este de a stabili criteriile de construibilitate pentru terenurile care au generat inițierea prezentului Plan Urbanistic Zonal. Această reglementare este necesară pentru valorificarea funcțională și urbanistică a unei zone extinse din sudul municipiului Caracal, aflată parțial în intravilan și extravilan, cu scopul de a permite dezvoltarea etapizată a unor funcțiuni de locuire, dotări publice, servicii, comerț, infrastructură rutieră și spații verzi, industrie usoara si parc industrial. Documentația propune un cadru coerent de reglementări care să permită integrarea noilor funcțiuni în contextul urban existent, cu respectarea constrângerilor de siguranță, protecție și compatibilitate funcțională.

Astfel se vor propune derivate ale zonelor:

T1 - TRANSPORTUL RUTIER – care va reglementa circulațiile carosabile și pietonale;

L - ZONA LOCUINTELOR – care va reglementa zona locuințelor individuale – aici vor fi reglementate 3 subzone distincte, corespunzătoare principalelor tipuri de locuințe individuale permise în cadrul ansamblului propus:

1. Locuințe individuale clasice

Destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (max. P+1), cu amplasare pe parcele standard, în sistem izolat sau cuplat, având acces direct la rețeaua stradală internă.

2. Locuințe pentru tineri (conform Legii nr. 15/2003)

Această subzonă este rezervată locuințelor proprietate personală construite prin facilități acordate tinerilor, în baza Legii nr. 15/2003. Terenurile sunt puse la dispoziție prin concesiune de către autoritatea publică locală, iar construcția se realizează de către beneficiari, cu sprijin în infrastructură tehnico-edilitară și posibil acces la alte forme de sprijin financiar.

3. Locuințe sociale (conform Legii nr. 114/1996)

Această subzonă va permite realizarea de locuințe sociale, destinate persoanelor sau familiilor cu venituri reduse, conform criteriilor stabilite de legislația în vigoare. Construcțiile sunt în general edificate de autoritatea publică și pot avea regim de înălțime P+1 sau P+2, cu amplasare controlată și acces la dotări de interes public (spații verzi, locuri de joacă, funcțiuni educaționale).

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – care va reglementa zonele aferente dotarilor publice aferente locuințelor.

I – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Cu subzonele aferente din care se vor propune derivate: - I1- Subzona producție și depozitare - I2- Subzona producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente - I3 – Subzona de producție, logistică, comerț și servicii cu raza mare de servire - I4 – Subzona de producție agricolă (Stațiune experimentală ADS etc)

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT – zona plantată și de agrement

Pentru zona de studiu se propune menținerea prevederilor și indicatorilor din PUG și RLU aferent Mun. Caracal în vigoare.

Propunerile urbanistice vor ține cont de respectarea Codului Civil și a Ordinului Ministerului Sănătății privind însoțirea;

De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea criteriilor de construibilitate și conversii funcționala din zonele existente în regim economic propuse.
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.
- Pentru zona de studiu INDICATORII RAMAN NESCHIMBATI.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z .

Plan Urbanistic General al Orașului Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014

Plan de Amenajare Teritorială a Județului Olt.

Strategia de Dezvoltare a Municipiului Caracal 2021-2027.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată.

H.G.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.

Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (inlocuitpartial prin normativul NP24-97)

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificările ulterioare.

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin

Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicata, cu modificările ulterioare

Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.

Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național- Secțiunea IV:Rețeaua de localități

Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea V – Zone de risc natural

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurator

Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Caracal, situat în județul Olt, la intersecția drumurilor naționale importante (București - Craiova - Timișoara și Corabia - Râmnicu Vâlcea - Sibiu), beneficiază de o poziție strategică în sudul țării. Orașul se află la 40 km distanță de portul fluvial Corabia și la aproximativ 55 km de Aeroportul Craiova. Caracal este amplasat în sudul Câmpiei Române, pe malul vestic al râului Olt, la intersecția paralelei 44°7' latitudine nordică cu meridianul 24°21' longitudine estică.

Municipiul are o suprafață de 72 km², dintre care 11,28 km² reprezintă intravilanul. Populația sa numără aproximativ 32.722 locuitori, iar orașul este un important nod de comunicații, fiind bine conectat prin rețele rutiere și feroviare, ce leagă sudul cu nordul țării, având legături directe cu Craiova, Roșiori de Vede și București.

De-a lungul decadelor, Caracal a evoluat ca un centru comercial și administrativ semnificativ în regiune, iar în prezent continuă să se dezvolte, în special prin investiții în infrastructura de transport și servicii publice.

2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Caracal se află într-o zonă cu un potențial semnificativ de dezvoltare economică și urbanistică datorită poziționării sale strategice pe harta de transport din sudul României. Orașul a evoluat pe parcursul decadelor ca un centru de intersecție al căilor de comunicație și comerț.

Zona studiată, situată în partea sudică a municipiului Caracal, prezintă caracteristici semnificative care reflectă evoluția orașului de la o localitate cu extindere predominant agricolă și industrială la una în curs de reconversie urbană și funcțională. Terenurile analizate sunt în mare parte libere de construcții sau ocupate de funcțiuni nevalorificate, aflate la interfața dintre zone rezidențiale și foste zone industriale.

Prin prezentul PUZ se propune o dezvoltare mixtă, cu accent pe locuințe individuale, dar și pe dezvoltarea unei subzone cu profil economic – un parc industrial local, destinat atragerii de investiții, generării de locuri de muncă și echilibrării funcționale a sudului orașului. Această direcție susține tranziția zonei spre un cartier urban echilibrat, ce combină locuirea cu activitățile productive, în conformitate cu tendințele actuale de regenerare urbană sustenabilă.

3. Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare urbană datorită poziționării sale strategice în sudul municipiului Caracal, a disponibilității unui fond mare de terenuri neconstruite și a vecinătăților favorabile, care includ atât zone de locuire, cât și rețele de infrastructură în extindere. Accesul facil la drumuri naționale, apropierea de linia feroviară și perspectiva integrării unui parc industrial contribuie la atractivitatea zonei pentru investiții private și publice.

De asemenea, posibilitatea implementării unor proiecte de locuințe pentru tineri, locuințe sociale și dotări publice (educaționale, comerciale, sportive) susține formarea unui cartier urban nou, coerent și bine conectat la orașul existent. Regenerarea acestei subzone poate funcționa ca un catalizator pentru dezvoltarea sustenabilă și reechilibrarea funcțională a sudului orașului Caracal.

În concluzie, Caracal are toate premisele pentru a deveni un punct de interes regional, cu o infrastructură modernizată și sustenabilă, capabilă să susțină o creștere economică durabilă și o îmbunătățire a calității vieții pentru locuitorii săi.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul lucrării de față analizează o zonă cu suprafața totală de 2.497.601,42 mp. Terenurile care generează PUZ-ul au o suprafață de 1.241.115,05 mp și sunt situate în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere principală spre str. General Magheru, Terenurile care au generat PUZ sunt proprietate publică a Municipiului Caracal, libere de sarcini, conform datelor din CF anexate.

Suprafața care face obiectul studiului relaționează bine cu localitatea din punct de vedere al accesibilității, al cooperării în domeniul edilitar și al serviciilor cu instituțiile de interes general, dezvoltarea zonei fiind ușor de obținut prin dezvoltarea acestor oportunități.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Orașul Caracal este situat în sudul României, la vest de Olt, la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanișilor, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

a) Relief

Relieful zonei Caracal este caracterizat printr-o diversitate de forme de relief specifice regiunilor de câmpie și dealuri joase, tipice sudului României. Orașul se află într-o zonă de câmpie joasă, situată în apropierea râului Olt, care joacă un rol important în formarea peisajului local. Caracalul este amplasat în zona de câmpie a Olteniei, o regiune dominant plană, cu ușoare undulații, ce face parte din Subcarpații Getici. În jurul orașului se pot observa forme de relief de tipul colinelor izolate și al teraselor fluviatile, iar în apropierea râului Olt se află o zonă de luncă, cu pajiști și mlaștini.

Această caracteristică a reliefului influențează în mod direct activitățile economice din zonă, mai ales agricultura, care beneficiază de terenuri fertile. De asemenea, condițiile de relief

favorizează dezvoltarea infrastructurii de transport, orașul aflându-se la intersecția unor importante drumuri comerciale și rutiere ce conectează Oltenia cu alte regiuni ale țării.

b) Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică a zonei Caracal este dominată de râul Olt, care reprezintă principalul curs de apă al regiunii și un factor major în modelarea terenului. Râul Olt traversează județul Olt, având o importantă valoare ecologică și economică. În apropierea orașului Caracal, Oltul formează lunci fertile, ce sunt adesea inundate în perioadele de viituri, dar care au și un rol semnificativ în agricultură, având soluri aluviale extrem de fertile.

De asemenea, în apropierea orașului există afluenți ai Oltului, precum râul Jiu și diverse pârâuri de dimensiuni mai mici, care completează rețeaua hidrografică locală. Aceste cursuri de apă sunt esențiale pentru irigațiile agricole din regiune și pentru gestionarea resurselor de apă potabilă.

Caracalul este bine conectat la sistemele de canalizare și alimentare cu apă datorită amplasării sale favorabile pe malurile Oltului, iar rețeaua hidrografică este, de asemenea, importantă pentru gestionarea riscurilor de inundații și pentru protecția mediului.

c) date climatice

Clima, specifică zonei geografice din sud – estul Olteniei, este temperat continentală.

Regimul termic este caracterizat printr-o temperatură medie anuală de 11 °C, și un interval al temperaturilor extreme cuprins între (- 31)°C și (+ 40,5)°C, specific lunilor ianuarie-februarie, respectiv iunie-iulie.

Regimul termic este determinată în primul rând de radiația solară- directă și difuză- al cărui nivel energetic cu o medie de 130.000 kcal pe o suprafață de un cm² asigură condiții optime activităților agricole și prin maximul prezent în maximul de vegetație din lunile iunie, iulie.

Un al doilea element care-și pune amprenta asupra climei este circulația atmosferică.

Circulația atmosferică îmbracă forma ciclonului african, de natură tropicală, ciclon care aduce în lunile de vară, deasupra Caracalului un aer fierbinte , transportat pe direcția sud-vest sub forma Austrului.

În sensul circulației atmosferice se inversează, ajungând deasupra zonei aer foarte rece, aer adus de anticiclonul siberian sub forma cunoscutului Crivăț.

Cu o viteză medie anuală redusă, de doar 3m/s, vântul este prezent frecvent în lunile februarie și aprilie, dar mai ales în octombrie și decembrie.

Circulația atmosferică, dar mai ales poziția geografică determină, pentru întreaga zonă din sud vestul Olteniei, o cantitate redusă de precipitații 400 - 500 mm anual, precipitații care nu sunt uniform distribuite înregistrându-se în anii secetoși chiar și trei luni consecutive fără precipitații.

Schimbările climatice din ultima perioadă se manifestă prin amplificarea fenomenelor extreme: amplitudini termice zi-noapte deosebit de mari, cantități mari de precipitații într-un timp scurt, perioade mari fără precipitații, intensificări ale vântului.

Și cu toate acestea, condițiile climatice din zona Caracal, au fost și sunt favorabile habitatului și în general activităților umane.

e) condițiile geotehnice

Condițiile geotehnice din zona Caracal sunt caracterizate printr-o structură geologică predominantă din depozite aluvionare și soluri de câmpie, ceea ce oferă un teren stabil pentru construirea de infrastructură urbană și rezidențială. Subsolul este constituit în principal din straturi

de argile și nisipuri, care asigură un suport bun pentru construcții, dar care pot prezenta, în anumite zone, riscuri de compresiune și lichefiere în urma unor procese hidrologice intense.

Datorită apropierii de râul Olt și a teraselor fluviatile, în unele părți ale zonei există o concentrație mai mare de ape subterane, ceea ce poate influența nivelul apei în fântâni și poate impune măsuri speciale de drenaj în cazul construcțiilor. În general, terenurile din zona Caracal au o capacitate de portanță bună pentru construcții de amploare medie, dar pentru lucrările de infrastructură de mare amploare, pot fi necesare studii suplimentare privind comportamentul solurilor în diferite condiții de încărcare.

Datorită caracteristicilor geotehnice favorabile, orașul Caracal beneficiază de o bază solidă pentru dezvoltarea construcțiilor rezidențiale și comerciale, dar și pentru realizarea unor infrastructuri rutiere și de utilități moderne. Totodată, condițiile geotehnice favorabile permit desfășurarea unor activități agricole, datorită prezenței solurilor fertile și a accesului la rețeaua hidrografică.

f) riscuri naturale

- **zonele cu risc seismic**

Hazardul seismic din județul Olt este datorat sursei seismice subcrustale Vrancea.

În județul Olt au fost localizate și cutremure crustale de mică intensitate, arealul circumscris județului Olt se încadrează în macrozonă cu magnitudine seismică.

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7.1. (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,16g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 1,00$ sec

- **zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.**

Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele cu pante accentuate și delapsive în versanții ce mărginesc văile, reactivate sau primare.

Între localitățile afectate de hazardurile naturale cuprinse în Legea 575, cauzele producerii pagubelor la hazardurile naturale – alunecări de teren- Mun Caracal nu se regăsește.

2.4. CIRCULAȚIA

Circulația propusă în cadrul documentației PUZ pentru zona de sud a municipiului Caracal urmărește crearea unei rețele coerente și funcționale de drumuri care să deservească eficient noile funcțiuni propuse – locuințe individuale, spații pentru servicii și viitorul parc industrial. Se propune realizarea unor trasee de circulație auto pe două sensuri în zona de acces principal, care vor asigura legătura directă cu drumurile publice existente, precum și rute secundare și de incintă dimensionate conform normativului P118/2023.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor existente pe zona studiată: Suprafața care face obiectul lucrării de față analizează o zonă cu suprafața totală de 2.497.601,42 mp. Terenurile care generează PUZ-ul au o suprafață de 1.241.115,05 mp și sunt situate în partea de sud a municipiului Caracal, cu deschidere principală spre str. General Magheru, Terenurile care au generat PUZ sunt proprietate publică a Municipiului Caracal, libere de sarcini, conform datelor din CF anexe, sunt preponderent libere de construcții și au destinația de **teren arabil** (extravilan și intravilan), semn al utilizării agricole dominante în zonă.

De asemenea, conform extraselor CF, o parte din suprafață figurează ca „**neproductiv**” sau „**curți-construcții**”, indicând existența unor platforme abandonate și fundații ale unor foste construcții. Acestea din urmă reprezintă clădiri izolate aflate într-o stare precară (ruine industriale sau anexe agricole), propuse pentru demolare datorită neîncadrării lor în noile direcții de dezvoltare. Per ansamblu, fondul construit existent este redus și localizat la periferia nordică a zonei, de-a lungul străzilor existente, interiorul amplasamentului fiind liber și neamenajat. În imediata vecinătate nordică, frontul stradal de pe străzile **General Magheru** și **Zorilor** este ocupat de loturi intravilane cu **locuințe individuale și colective mici** (P+1, P+2), definind limita actuală a urbanizării.

În schimb, partea sudică și estică a zonei studiate constă în **câmp deschis agricol** (teren extravilan), fără construcții permanente și fără rețele edilitare, ilustrând caracterul **periurban** și nedezvoltat al subzonei.

Încadrarea urbanistică conform PUG în vigoare: Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal (aprobat H.C.L. nr. 3/30.01.2014) și Regulamentului Local de Urbanism aferent, suprafețele ce fac obiectul prezentului PUZ sunt clasificate în mai multe **zone funcționale existente**.

Bilanț teritorial estimativ: Având în vedere categoriile de utilizare de mai sus, se poate concluziona că în starea actuală **terenurile agricole extravilane și intravilane reprezintă categoria majoritară** ca suprafață (peste 80% din zona studiată), restul fiind împărțit între zone intravilane ocupate de locuire (aprox. 10-15% în extremitatea nordică), căi de comunicație (drumuri existente – ~2-3%) și suprafețe degradate/neproductive sau curți construite (sub 5%). Spațiile verzi amenajate lipsesc aproape complet în interiorul amplasamentului (exceptând grădinile gospodăriilor de la periferie), însă există vegetație spontană de lizieră pe marginile drumului național și de-a lungul căii ferate. Prin documentația de față, acest **bilanț teritorial** urmează să fie recalibrat: se propune introducerea în intravilan a terenurilor agricole pentru a fi transformate în zone de locuire, servicii și industrie ușoară, cu alocarea unui procent semnificativ pentru circulații noi și spații verzi publice.

Totodată, structura parcelară va fi reorganizată, trecând de la marile sole agricole actuale la lotizări adaptate funcțiunilor urbane (loturi pentru case, parcele pentru dotări și hale industriale, trasee de drumuri locale etc.). Aceste propuneri vor fi detaliate în capitolele următoare, asigurând o **dezvoltare echilibrată** a zonei și o tranziție funcțională coerentă de la intravilanul existent către noile terenuri urbanizate.

Disfuncționalități existente și servituți de care se va ține seama: În prezent, zona studiată se confruntă cu lipsa utilităților publice și a infrastructurii edilitare – terenurile extravilane nu sunt deservite de rețele de apă, canalizare, gaze sau electrice (acestea fiind prezente doar pe aliniamentul străzii General Magheru și parțial pe străzile Zorilor și Arțarului). De asemenea, **lipsa unei rețele stradale interne** reprezintă o disfuncționalitate majoră: în interiorul amplasamentului există doar drumuri de pământ sau trasee agricole neamenajate, ceea ce face dificil accesul și a condus la subutilizarea terenurilor. Un alt aspect problematic este reprezentat

de **fragmentarea administrativă și funcțională** – terenul aparține UAT Caracal, însă fiind neparcelat pentru scopuri urbane, nu a putut fi până acum valorificat pentru investiții publice sau private. Toate aceste probleme vor fi abordate prin PUZ: se propune realizarea rețelelor de utilități concomitent cu urbanizarea (alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, rețea electrică și iluminat public, rețea de gaze naturale, telecomunicații), precum și trasarea de **noi drumuri publice** care să conecteze zona la rețeaua orașului.

Nu în ultimul rând, în utilizarea și ocuparea terenurilor trebuie considerate **zonele de protecție și restricțiile legale** existente pe amplasament. După cum s-a menționat, o parte din teren se află în **zona de siguranță a drumului național DN54** și în **zona de protecție a căii ferate Caracal–Corabia** – în aceste culoare, legea impune distanțe minime de construire față de axul infrastructurii și interdicția amplasării de construcții care să afecteze vizibilitatea sau stabilitatea căii (conform Normativului CFR și legislației drumurilor). De asemenea, proximitatea **obiectivului SEVESO** (depozitul de combustibili situat pe str. 1 Decembrie 1918 nr.150A, la sud-vest de amplasament) generează o constrângere: extremitatea sud-vestică a zonei se suprapune peste *zona de risc IV* (efecte reduse) a acestui obiectiv, întinsă pe o rază de cca. **380 m**. În această zonă se permit dezvoltări noi doar de anumite categorii (A, B, C, conform legislației SEVESO – de exemplu locuire, servicii, dar *nu* funcțiuni vulnerabile de tip spitale sau aglomerări mari de populație), cu condiția respectării măsurilor de securitate și a obținerii avizelor de la autoritățile de mediu.

PUZ-ul va delimita aceste subzone de risc și va include prevederi speciale de protecție (cum ar fi crearea de perdele verzi tampon între viitorul parc industrial și zona de locuințe, și interdicția amplasării clădirilor sensibile în apropierea depozitului de combustibil).

Ocuparea actuală a terenurilor în zona de studiu evidențiază un **potențial considerabil de regenerare urbană**: vaste suprafețe libere, poziționate strategic la limita intravilanului municipiului Caracal, pot fi transformate din terenuri agricole subutilizate în noi cartiere de locuințe, zone de servicii și un parc industrial, conform viziunii de dezvoltare integrată. Prin acest PUZ se creează cadrul legal și tehnic pentru valorificarea acestor terenuri, menținând totodată echilibrul cu funcțiunile existente și respectând rigorile impuse de cadrul natural și de infrastructurile adiacente. Astfel, **bilanțul teritorial** al zonei sudice a orașului urmează să fie optimizat, contribuind la extinderea intravilanului și la dezvoltarea durabilă a municipiului Caracal.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona studiată există, la data inițierii PUZ-ului, o echipare edilitară parțială. Rețelele de utilități – energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și rețea de gaze naturale – sunt prezente în lungul **străzii General Magheru** și pe străzile adiacente din partea construită a municipiului Caracal.

Deoarece prezentul PUZ se află în **etapa de intenție**, detaliile privind extinderea și racordarea noilor funcțiuni propuse la infrastructura existentă vor fi stabilite ulterior, în baza **unui studiu de rețele edilitare** dedicat. În etapa următoare, în cadrul procedurii de avizare, vor fi obținute puncte de vedere de la operatorii rețelelor tehnico-edilitare, în baza cărora se va defini soluția de echipare a noilor dezvoltări urbane.

2.6. PROBLEME DE MEDIU:

Pentru zona care face obiectul prezentului PUZ – „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal prin investiții integrate de dezvoltare urbană” – au fost identificate o serie de aspecte relevante privind mediul înconjurător, ce trebuie avute în vedere în etapa de reglementare. Amplasamentul include terenuri aflate parțial în zone de risc sau protecție: în apropierea liniei de cale ferată Caracal–Corabia, în zona obiectivului SEVESO (SC ADE Gas Oil Company SRL), în

zona de influență a stației meteorologice Caracal, precum și în proximitatea unor infrastructuri tehnico-edilitare majore (linii electrice, rețele de utilități).

Aceste elemente impun măsuri de protecție și limitări funcționale specifice, în conformitate cu Legea nr. 59/2016 și reglementările de mediu aplicabile. De asemenea, se remarcă existența unor terenuri neconstruite sau ocupate de construcții abandonate, cu potențial de contaminare istorică sau de poluare localizată, care vor fi evaluate suplimentar în etapa următoare a proiectului.

În documentația PUZ vor fi prevăzute măsuri de diminuare a impactului asupra mediului, inclusiv prin introducerea de spații verzi, benzi plantate și perdele de protecție, urmând ca detaliile privind protecția mediului să fie completate prin studiile de fundamentare ulterioare, inclusiv raportul de mediu și avizele emise de autoritățile competente.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Terenul care formează zona care a generat PUZ sunt domeniul public.

Primăria Mun. Caracal, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diverse faze de elaborare și / sau dezbateri publice.

În cazul de față inițiatorul P.U.Z. este proprietarul parcelei care va determina PUZ. Obiectivele P.U.Z. constau în identificarea soluției, avizarea și aprobarea acesteia în vederea modificării condițiilor în care lotul devine constructibil pentru investiția "Stație terminus pentru mijloacele de transport în comun, Bd. Nicolae Titulescu nr. 90". În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere că prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în faza de intenție, documentația se bazează în acest moment pe analiza situației existente și pe reglementările urbanistice generale aplicabile. Studiile de fundamentare detaliate – inclusiv studiul geotehnic, ridicarea topografică avizată, analiza rețelelor edilitare și studiul de circulație – urmează a fi elaborate în etapele ulterioare, conform prevederilor legale și în corelare cu soluția urbanistică propusă. Aceste studii vor permite validarea condițiilor tehnice de dezvoltare, fundamentarea indicatorilor urbanistici și integrarea coerentă a funcțiilor propuse în contextul urban și natural al zonei. Concluziile acestor studii vor sta la baza reglementărilor finale ale documentației PUZ și vor fi asumate prin avizele emise de autoritățile competente.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul și extravilanul localității Caracal în partea sudică.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Caracal aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014 terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

Terenul care a generat PUZ:

Conform R.L.U. aferent PUG/PUZ, imobilele, ce au generat PUZ și R.L.U., se afla amplasate în zonele funcționale:

- **ZC 7 – Centre de cartier**

- *POT maxim: 50 %*
- *CUT maxim: 2.0*
- *Regim de înălțime: P+2 / P+3/ P+4*
- **Li 3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**
 - *POT maxim: 30 %*
 - *CUT maxim: 0,9*
 - *Rh max: P+2*
- **S – Zonă cu destinație specială**
 - *POT maxim: 50 %*
 - *CUT maxim: 2*
 - *Rh max: P+4*
- **T1 – Transport rutier**
 - *POT maxim: 50 %*
 - *CUT maxim: 1,0*
 - *Rh max: conform UTR adiacente (de obicei P+1 compatibil cu infrastructură)*
- **I 1 – Zonă de producție și depozitare**
 - *POT maxim: 60 %*
 - *CUT maxim: 2,0*
 - *Rh max: 15m, 18m maximum la coama,*
- **EX 1 – Zone destinate agriculturii**
 - *POT maxim: 35 % (ferme), 50% incinte de productie*
 - *pentru sedii de ferma: CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,00 mp ADC /mp teren*
- pentru incinte de productie: CUT max.7 mc/mp teren
 - *Rh max: P+2*
- **EX 3 – Ape**
 - *POT maxim: fara obiect*
 - *CUT maxim: fara obiect*
 - *Rh max: fara obiect*
- **V 3 – Spații verzi diverse (aliniament, protecție, scuaruri)**
 - *POT maxim: fara obiect*
 - *CUT maxim: fara obiect*
 - *Rh max: fara obiect*
- **IS2 - Subzona serviciilor comerciale**
 - *POT maxim = 50-60 %*
 - *CUT maxim = 2*
 - *Rh max = P+2/ P+4*

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

- **L-2-4 – Subzona locuintelor colective medii cu maximum P+2 niveluri, in ansambluri preponderant rezidentiale**
 - *POT maxim = 30%*
 - *CUT maxim = 0,9*
 - *Rh max = P+2E (Hmax cornisa – 10m, Hmax coama – 15m)*
- **Li2-5 - Subzona locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale**
 - *POT maxim = 30%*
 - *CUT maxim = 0,9*
 - *Rh max = P+2E(Hmax cornisa – 10m, Hmax coama – 15m)*

- **Li2-7 - Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale**
 - POT maxim = 30%
 - CUT maxim = 0,9
 - Rh max = P+1+M (hmaxim la coama – 12,00m)

- **Lc-2 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3- P+4 niveluri, în ansambluri preponderant rezidențiale**
 - POT maxim = 35%
 - CUT maxim = 1,6
 - Rh max = P+4

- **IS2 -2 - Subzona serviciilor comerciale și funcțiunilor adiacente locuirii**
 - POT maxim = 60%
 - CUT maxim = 2
 - Rh max = P+2E+3R (hmaxim cornisa 10,00m, coma hmax 15m)

- **T1-6 – Subzona transporturilor rutiere**
 - POT maxim = fara obiect
 - CUT maxim = fara obiect
 - Rh max = fara obiect

- **T1 – Transport rutier**
 - *POT maxim: 50 %*
 - *CUT maxim: 1,0*
 - *Rh max: conform UTR adiacente (de obicei P+1 compatibil cu infrastructură)*

- **T1-2 – Subzona transporturilor rutiere**
 - POT maxim = 20%
 - CUT maxim = 0,5
 - Rh max = fara obiect

- **V4-2 – Complexe și baze sportive**
 - POT maxim = 50%
 - CUT maxim = 0,6
 - Rh max = Hmaxim cornisa – 15,00m, Hmaxim coama = 20,00m

- **V5-2 – Zone de agrement**
 - POT maxim =40%
 - CUT maxim = 6
 - Rh max = Hmaxim cornisa – 15,00m, Hmaxim coama = 20,00m

- **ZC 7 – Centre de cartier**
 - *POT maxim: 50 %*
 - *CUT maxim: 2.0*
 - *Regim de înălțime: P+2 / P+3/ P+4*

- **Li 3 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare**
 - *POT maxim: 30 %*
 - *CUT maxim: 0,9*
 - *Rh max: P+2*

- **M1 – Subzona mixta destinate locuintelor individuale si colective mici si serviciilor**
 - POT maxim = 45%
 - CUT maxim = 1,2
 - Rh max = (hmaxim cornisa 10,00m, coma hmax 15m)
- **EX 1 – Zone destinate agriculturii**
 - POT maxim: 35 % (ferme), 50% incinte de productie
 - pentru sedii de ferma: CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,00 mp ADC /mp teren
- pentru incinte de productie: CUT max.7 mc/mp teren
 - Rh max: P+2
- **G3 – Gospodarii de apa**
 - POT maxim = 50%
 - CUT maxim = 1
 - Rh max = P+1
- **G5 – alte incinte de gospodarie comunală (intrucat statia metelorologica a fost incadrata eronat in G1 – cimitir, va fi modificata zona pentru a corespunde functiunii existente)**
 - POT maxim = 50%
 - CUT maxim = 1
 - Rh max = P+1
- **I 1 – Zonă de producție și depozitare**
 - *POT maxim: 60 %*
 - *CUT maxim: 2,0*
 - *Rh max: 15m, 18m maximum la coama,*
- **IS2 - Subzona serviciilor comerciale**
 - POT maxim = 50-60 %
 - CUT maxim = 2
 - Rh max = P+2/ P+4

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Nu s-au identificat elemente ale cadrului natural care să necesite rezolvarea unor situații de integrare și valorificare.

Construcțiile propuse se vor adapta la teren, prin realizarea unor lucrări minime de sistematizare verticală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

În contextul documentației de urbanism aferente PUZ-ului „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal prin investiții integrate de dezvoltare urbană”, modernizarea circulației reprezintă un obiectiv esențial pentru asigurarea unei conectivități eficiente și sigure între noile funcțiuni propuse și rețeaua urbană existentă.

Documentația se află în faza de intenție, iar detalierea soluțiilor tehnice se va realiza printr-un **studiu de circulație dedicat**, care va analiza capacitatea rețelei existente, impactul noilor dezvoltări și necesarul de adaptare a geometriei și a infrastructurii de transport. Studiul va propune soluții pentru optimizarea fluxurilor auto, pietonale și velo, în conformitate cu standardele urbanistice și de siguranță rutieră în vigoare.

În prezent, se anticipează realizarea unei **rețele primare și secundare de drumuri publice**, cu următoarele **profile transversale orientative**:

- **Profil de 16,0 m**, destinat circulației majore, cu două benzi auto pe sens, trotuare generoase și benzi dedicate pentru biciclete;
- **Profil de 14,0 m**, destinat arterelor colectoare, cu două benzi auto, trotuare și pistă velo unilaterală;
- **Profil de 12,0 m**, pentru străzile de incintă și acces local, cu circulație bidirecțională și amenajări pietonale.

Toate traseele vor fi gândite în corelare cu funcțiunile propuse, cu integrarea infrastructurii edilitare, a spațiilor verzi stradale și cu respectarea cerințelor privind accesibilitatea și siguranța în circulație.

De asemenea, se va urmări corelarea cu rețeaua rutieră majoră a municipiului (str. General Magheru, DN 54 etc.) și asigurarea legăturilor funcționale cu zonele de locuire, dotările publice, viitorul parc industrial și zonele comerciale.

Toate aceste măsuri urmăresc dezvoltarea unei mobilități urbane durabile, reducerea impactului traficului motorizat și încurajarea transportului alternativ, în conformitate cu direcțiile actuale de regenerare urbană și dezvoltare sustenabilă.

Se poate aprecia că accesul la investitie se înscrie în limitele normale admise pentru această activitate, nu produce niciun fel de degradări ale mediului ambiant și nici nu este în măsură să afecteze negativ obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Astfel se vor propune derivate ale zonelor:

T1 - TRANSPORTUL RUTIER – care va reglementa circulațiile carosabile și pietonale;

L - ZONA LOCUINTELOR – care va reglementa zona locuințelor individuale – aici vor fi reglementate 3 subzone subzone distincte, corespunzătoare principalelor tipuri de locuințe individuale permise în cadrul ansamblului propus:

4. Locuințe individuale clasice

Destinate construirii de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (max. P+1), cu amplasare pe parcele standard, în sistem izolat sau cuplat, având acces direct la rețeaua stradală internă.

5. Locuințe pentru tineri (conform Legii nr. 15/2003)

Această subzonă este rezervată locuințelor proprietate personală construite prin facilități acordate tinerilor, în baza Legii nr. 15/2003. Terenurile sunt puse la dispoziție prin concesionare de către autoritatea publică locală, iar construcția se realizează de către beneficiari, cu sprijin în infrastructură tehnico-edilitară și posibil acces la alte forme de sprijin financiar.

6. Locuințe sociale (conform Legii nr. 114/1996)

Această subzonă va permite realizarea de locuințe sociale, destinate persoanelor sau familiilor cu venituri reduse, conform criteriilor stabilite de legislația în vigoare. Construcțiile sunt în general edificate de autoritatea publică și pot avea regim de înălțime P+1 sau P+2, cu amplasare controlată și acces la dotări de interes public (spații verzi, locuri de joacă, funcțiuni educaționale).

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL – care va reglementa zonele aferente dotarilor publice aferente locuințelor.

I – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Cu subzonele aferente din care se vor propune derivate: - I1- Subzona productie si depozitare - I2- Subzona productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente - I3 – Subzona de productie, logistica, comerț si servicii cu raza mare de servire - I4 – Subzona de productie agricola (Statiune experimentală ADS etc)

V - ZONA VERDE, DE SPORT SI AGREMENT – zona plantata si de agrement

Pentru zona de studiu se propune mentinerea prevederilor si indicatorilor din PUG si RLU aferent Mun. Caracal in vigoare.

În toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind condițiile de însorire prin respectarea prevederilor Normelor de igiena si Sanatate publica privind mediul de viata a populatiei aprobate prin Ord. MS 119/2014 si modificate si completate prin Ord. MS 994/2018.

Reglementarile privind retragerile fata de limitele terenului se vor argumenta prin studii de însorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dupa caz. Este obligatorie respectarea reglementarilor de protectie la incendiu privind amplasarea constructiilor si distantele minime de siguranta, precum si (**). respectarea distantelor minime laterale pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare in caz de incendiu, in conformitate cu Normativul de siguranta la foc a constructiilor PI 18-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea asigurarii in incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzator functiunilor. Se va respecta necesitatea separatiei functionale prin asigurarea distantelor potrivit reglementarilor specifice din PUG si se va prevedea o zona de protectie (zone de protectie sanitara, distante de protectie la incendiu, perdele verzi de protectie etc.) in cazul juxtaponerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementarilor tehnice.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona studiată există, la data inițierii PUZ-ului, o echipare edilitară parțială. Rețelele de utilități – energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră și rețea de gaze naturale – sunt prezente în lungul **străzii General Magheru** și pe străzile adiacente din partea construită a municipiului Caracal.

Deoarece prezentul PUZ se află în **etapa de intenție**, detaliile privind extinderea și racordarea noilor funcțiuni propuse la infrastructura existentă vor fi stabilite ulterior, în baza **unui studiu de rețele edilitare** dedicat. În etapa următoare, în cadrul procedurii de avizare, vor fi obținute puncte de vedere de la operatorii rețelelor tehnico-edilitare, în baza cărora se va defini soluția de echipare a noilor dezvoltări urbane.

Din punctul de vedere al protecției mediului obiectivul se încadrează în normativele aflate în vigoare respectându-se distanțele între vecini, protecția împotriva zgomotului, iar deseurile rezultate după consumare se depozitează în locuri special amenajate fără să afecteze gospodăriile vecine.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cadrul documentației de urbanism pentru PUZ – „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal prin investiții integrate de dezvoltare urbană”, se propune realizarea și/sau delimitarea mai multor **obiective de utilitate publică** necesare pentru deservirea noilor funcțiuni propuse și pentru echilibrarea funcțională a zonei.

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- **Rețea stradală nouă**, cu profiluri de 12 m, 14 m și 16 m, destinate circulației auto, pietonale și velo, în vederea conectării coerente a zonei studiate la rețeaua urbană existentă;
- **Spații verzi publice amenajate**, de tip parc, scuaruri și aliniamente plantate, integrate în cadrul noilor dezvoltări de locuințe, în conformitate cu prevederile Legii 24/2007 a spațiilor verzi;
- **Terenuri pentru dotări publice**: educaționale, socio-culturale, sportive și de sănătate, alocate prin parcelări funcționale în zonele de locuire;
- **Rețele edilitare publice** – extinderi și modernizări necesare pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, iluminat public, în concordanță cu reglementările operatorilor de utilități;
- **Zone rezervate pentru infrastructură tehnico-edilitară și stații de transformare**, necesare pentru funcționarea ansamblului urban propus;
- **Accesuri publice și servituți de utilitate publică**, stabilite prin documentația tehnică și înscrise în planșele de reglementări.

Toate aceste obiective sunt propuse a fi **realizate etapizat**, în corelare cu dezvoltarea funcțiilor de locuire, servicii și producție, contribuind la crearea unui cadru urban coerent, echitabil și sustenabil. Acestea vor fi dezvoltate în conformitate cu reglementările legale în vigoare privind utilitatea publică, în baza etapelor ulterioare ale PUZ-ului și avizelor emise de autoritățile competente.

3.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA.

Implementarea investiției propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal – „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal prin investiții integrate de dezvoltare urbană” – va genera o serie de **consecințe economice și sociale pozitive** asupra teritoriului analizat, cu impact asupra întregului municipiu.

La nivel **economic**, proiectul presupune valorificarea unor terenuri publice subutilizate sau degradate, prin reconversie funcțională și introducerea de funcțiuni generatoare de venit (activități industriale, logistice, comerciale, locuințe și servicii). Se prevede:

- **Creșterea atractivității zonei pentru investitori**, prin delimitarea unei subzone dedicate unui parc industrial;
- **Crearea de noi locuri de muncă** prin atragerea de activități economice productive și servicii;
- **Extinderea bazei de impozitare** pentru bugetul local, prin valorificarea terenurilor și creșterea fondului construit;

- **Stimularea pieței imobiliare** locale, prin parcelarea și reglementarea terenurilor destinate locuințelor și serviciilor.

La nivel **social**, documentația propune măsuri de echilibrare funcțională și îmbunătățirea condițiilor de locuire în partea sudică a orașului, contribuind la:

- **Accesul tinerilor la locuințe** (inclusiv prin facilități prevăzute de Legea nr. 15/2003);
- **Dezvoltarea infrastructurii educaționale, sociale și de sănătate** în zonele de locuire nou propuse;
- **Acces egal la spații verzi, zone de agrement și dotări publice**, esențiale pentru un mediu urban echilibrat;
- **Reducerea fenomenului de segregare urbană**, prin integrarea coerentă a funcțiilor și crearea de conexiuni rutiere și pietonale cu restul orașului.

În ansamblu, proiectul de regenerare propus prin PUZ contribuie la **dezvoltarea durabilă** a municipiului Caracal, la consolidarea unei structuri urbane funcționale și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, într-un cadru coerent și planificat.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investiției vor fi suportate integral de beneficiar din fonduri accesate (UE, altele) și/sau fonduri proprii.

5. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal vizează regenerarea unei subzone importante din sudul municipiului Caracal, pe un teritoriu cu potențial urban ridicat, parțial intravilan și extravilan, în vederea valorificării funcționale a terenurilor aflate în proprietatea publică a U.A.T. Municipiul Caracal.

Documentația are ca obiectiv principal stabilirea criteriilor de construibilitate necesare dezvoltării integrate a zonei, prin introducerea de funcțiuni complementare și compatibile: locuire individuală (inclusiv locuințe pentru tineri și sociale), servicii, instituții de interes public, spații verzi, dar și o componentă economică importantă prin propunerea unui parc industrial local.

Analizele realizate în această etapă, coroborate cu reglementările din RLU aferent PUG Caracal și documentele de planificare strategică, susțin oportunitatea investiției și justifică intervențiile propuse. Se asigură o dezvoltare urbană sustenabilă, coerentă, echilibrată funcțional, conectată eficient la infrastructura rutieră și tehnico-edilitară.

Următoarele etape vor include elaborarea studiilor de fundamentare (geotehnic, topografic, de circulație, rețele edilitare etc.) și consultarea actorilor instituționali implicați, în vederea definitivării reglementărilor urbanistice și avansării spre aprobarea PUZ conform legislației în vigoare (Legea 350/2001, Legea 50/1991). Documentația prezentată răspunde obiectivelor administrației publice locale privind revitalizarea urbană, creșterea atractivității investiționale și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordantă cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al mun. Caracal;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Obiective SEVESO – DA

Imobilele se afla partial in zona de protectie/siguranță a drumului national DN 54, a liniei de Cale Ferată Caracal - Corabia, a Stafiei Meteorologice Caracal, a Unității Militare Deveselu, in zona obiectivului tip SEVESO din Caracal strada din str. 1 Decembrie 1918 nr. 150A (SC ADE GAS OIL COMPANY SRL Caracal), pentru care exista:

- Zona compatibila cu dezvoltari noi de tip A, B, C si D desfasurata pe o raza maxima de 383m (corespunde zonei de risc IV- vatamari reversibile, pentru evenimente cu frecventa an-1, de $9,4 \times 10^{-7}$): imobile cu nr cad 60787 - partial, 58646, 59377- partial, 58 194 - partial, 58647 - partial;

- Zona compatibila cu dezvoltari noi de tip A, B si C, desfasurata pe o raza maxima de 221m-206m (corespunde zonei de risc II- prag de mortalitate, pentru evenimente cu frecventa an-1, de $9,4 \times 10^{-7}$): imobile cu nr cad 59377 -partial, 58194- partial, 58647-partial;



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)

