

FOAIE DE CAPĂT**DENUMIREA LUCRĂRII:**

Elaborare și avizare documentație P.U.Z. pentru
- AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE,
ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE,
STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU
-str. NEGRU VODĂ nr.7, Municipiul CARACAL, Judet Olt

BENEFICIAR:**CARMO S.A.****PROIECT NR.:****7/2025****DATA:****AUGUST 2025****ELABORATOR:****S.C. ARIA 42 STUDIO S.R.L.****București | Sector 2 | Pictor Ștefan Luchian | Nr. 8****arh. urb. Timur MIHĂILESCU****urb. Ioana-Ramona ZANFIR****arh.urb. Andreea DALIMON-TUDOR****urb. Sergiu – Mihai BANCIU – CALU****stud. urb. Anda-Antonia ION**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Prezentarea investiției

1.1. Scop și obiective

Prezentul STUDIU DE OPORTUNITATE pentru terenul situat în str. NEGRU VODĂ nr.7, N.C. 60603, Municipiul CARACAL este elaborat în scopul de a **determina condiționările și oportunitățile de dezvoltare spațial-volumetrică și funcțională a terenului**, în contextul urban al zonei respective.

Scopul prezentului studiu este:

AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADĂ ȘI ÎN PARCARE, STÂLP PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI MONTARE POST TRAFU.

Scopul de a implementa un MAGAZIN PENNY MARKET a generat o serie de obiective pentru întreaga proprietate N.C. 60603, cu **intenția de a restructura acest teren și, în urma reconversiei funcționale**, de a-l reda orașului sub forma de **ansamblu cu funcțiuni mixte și rezidențiale**, încadrat în contextul zonei istorice protejate și comunicând fluid cu vecinătățile. **Obiectivele** specifice ale studiului sunt:

- a) Determinarea unui profil funcțional optim de dezvoltare pentru situl studiat, incluzând **posibilitățile de reconversie funcțională a subzonelor de producție și depozitare (I2, I2b)**;
- b) Determinarea unei configurări spațiale optime în raport cu servituțile și condiționările sitului (generate în special de prezența clădirii monument istoric) și ale contextului de zonă protejată, precum și cu diversitatea U.T.R.-urilor propuse;
- c) Determinarea indicatorilor urbani optimi aferenți U.T.R.-urilor propuse pentru terenul studiat, în raport cu modul de dezvoltare și reglementările existente în zonă;
- d) Determinarea modului de articulare a dezvoltărilor propuse la trama stradală și sistemul de transport / mobilitate ale zonei din care situl face parte.

1.2. Date asupra sitului

Terenul din str. NEGRU VODĂ nr.7 pentru care este întocmit prezentul studiu are o suprafață de **19 869 mp** conform Actului de alipire nr. 58 / 2025 și măsurătorilor cadastrale.

Terenul este situat în partea de Nord a Municipiului Caracal, în **intravilan**, și este direct **accesibil din str. Negru Vodă**, unde are o deschidere de cca. **47 m**, precum și din **str. Lotrului**, cu o deschidere de cca. **23 m**.

Vecinătățile terenului care a generat P.U.Z. sunt:

- Est – str. Negru Vodă

- Nord – proprietate privată N.C. 58182
 - proprietate Consiliul Local Caracal N.C. 53052
 - proprietate privată N.C. 59939
 - proprietate privată N.C. 51054
 - proprietate privată N.C. 53929
 - proprietate privată N.C. 57938
 - proprietate privată N.C. 51022
 - proprietate privată N.C. 52870

- Vest – str. Lotrului

- Sud – proprietate privată N.C. 52871
 - proprietate privată N.C. 60278
 - proprietate privată N.C. 60583
 - proprietate privată N.C. 1654
 - proprietate privată N.C. 53307
 - proprietate privată N.C. 2270.

Imobilul cu N.C. 60603 este liber de sarcini și are categoria de folosință curți construcții. Acesta este **inclus parțial în Zona Istorică Protejată – S.I.R. 6**, conform pl.08.1_Reglementări urbanistice și pl.08_Unități teritoriale de referință–Zona istorică protejată aferente R.L.U.-P.U.G. Mun. Caracal.

Imobilul **este inclus în limita de protecție de 200 m a zonei cu potențial arheologic** generată de parcela identificată în lista Monumentelor Istorice la poziția 319 cu codul **“OT-II-m-B-08714-Biserica Toți Sfinții, str. Bicaz, 1768”, cod RAN “125481.09”**.

Pe teren se află în prezent o **construcție (C33)** identificată în lista Monumentelor Istorice aprobată prin O.M.C. 2828/2015 la poziția 365 cu codul **“OT-II-m-B-08761-Casă, str. Negru Vodă 7, 1903” (vila Demetrian)** și **construcții anexe** Parter (C30, C31, C32) care vor fi menținute și reabilite.

La sud de acestea sunt situate **construcții administrative** (C2 - birouri, C3 – pavilion expozițional), **anexe** (C4 – atelier, C5 - cabină poartă), care urmează să fie desființate.

Jumătatea de vest a terenului este ocupată cu **construcții tip hale și anexe** (C1, C6 – C29, C34 – C35) parțial funcționale ca depozite, mică producție, servicii tehnice și depozitare. Dintre acestea se vor menține următoarele: C10, C35, C36, C37, C38.

1.3. Date asupra operațiunii urbanistice propuse

Urmare a cererii formulate către Primăria Municipiului Caracal, a fost emis **Certificatul de Urbanism nr. 37 din 28.02.2025** prin care, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. (aprobat cu H.C.L. Mun. Caracal nr. 03/30.01.2014) și a Legii nr. 350 Art.32 alin.(1) lit. c) și alin (5), **pentru modificarea zonei funcționale și pentru configurarea condițiilor de construire a MAGAZINULUI PENNY MARKET** este solicitată elaborarea și aprobarea unei documentații de tip **Plan Urbanistic Zonal**, în baza unui **Aviz Prealabil de Oportunitate** și pe baza și cu respectarea **Avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor** sau ale serviciilor publice deconcentrate ale acestuia (conform Legii nr. 422/2001 Art.3 alin. a) și Art.23 alin (1)).

2. Condiționări ale contextului urban

2.1. Încadrare în prevederile documentațiilor anterioare de urbanism

Încadrare în Planul Urbanistic General al Municipiului Caracal

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. (aprobat cu H.C.L. Mun. Caracal nr. 03/30.01.2014), terenul este situat parțial în:

- **subzona I2b** – subzonă fără reglementări în R.L.U.
- **subzona I2- subzona de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente**, pentru care sunt prevăzute următoarele: *“zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 15,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului”*.



Principalele reglementări stabilite pentru zona I2 conform R.L.U.-P.U.G. Mun.

Caracal sunt:

POT max = 45%

CUT max = 2 mp ADC / mp teren

CUT vol max = 6,75 mc / mp

Rh max = P + 2 = 15,0 m, cu excepția utilajelor

= 18,0 m înălțimea la coamă

2.2. Structura urbană și aspecte morfologice

2.2.a. Evoluția istorică a orașului

Teritoriul actual al Caracalului este atestat arheologic ca fiind locuit încă din Neolitic, în partea de nord a arealului în care s-a dezvoltat cultura Vădastra, cca 5000 î.e.n.

În Antichitate, așezarea (tip sat) a devenit punct strategic pe vechiul drum roman ce lega cetățile Sucidava (Corabia) și Romula-Malva (com. Resca, la nord de Caracal).

Trecerea de la nivelul de așezare rurală la cea de târg important pe rutele comerciale dintre Dunăre și Muntenia centrală se va face mai târziu, odată cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în această parte a țării, și a creșterii importanței drumurilor comerciale ce veneau din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre și al Craiovei și Bucureștilor, ce se întretăiau la Caracal.

Caracalul este menționat pentru prima dată într-un document în perioada Evului Mediu (17 noiembrie 1538).

La sfârșitul sec. XIX, după Unirea Principatelor din 1859, Caracalul a devenit reședința județului Romanați, ceea ce i-a conferit un statut administrativ important. Este perioada în care s-a dezvoltat infrastructura de drumuri și căile ferate și au fost construite clădiri reprezentative (Palatul Administrativ, școli, biserici). Agricultură și comerțul erau principalele activități economice.

Pe 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, recunoaștere a noii etape de dezvoltare axată pe dezvoltarea serviciilor.

2.2.b. Situația actuală a structurii urbane și aspecte morfologice

Așezarea este tipică, prin formă și poziționare, orașelor de șes cu configurare radial-spontană.

Este străbătută de pârâul Gologan, ale cărui ape sunt canalizate subteran pe cuprinsul localității. De asemenea, el este situat la intersecția unor căi de comunicație majore în teritoriu: DN6 (București – Craiova - Timișoara, E70) cu drumurile naționale Corabia – Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN54, DN64), beneficiind în același timp și de un important nod de cale ferată care completează transportul rutier cu cel feroviar.

Rolul decisiv în dezvoltarea structurii urbane a orașului este susținut și de relațiile de proximitate cu localitățile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia (port fluvial) și la 37 km de Balș, precum și la doar 3,5 km de baza NATO Deveselu (aeroport militar). Față de Craiova (aeroport), centrul economico-cultural al regiunii Oltenia, Caracal este situat la 54 km.

Macrozona în care se situează terenul studiat, delimitată de bd. Nicolae Titulescu (Sud) – str. Negru Vodă (Est) – str. Lotrului (Nord și Vest) se află în proximitatea nordică a zonei centrale a orașului, între inelul central și inelul median de circulație. Este parțial inclusă în zona istorică protejată. Cele mai apropiate centre de interes sunt situate la Sud de bd. Nicolae Titulescu, în zona centrală.

Situl este poziționat într-un areal cu un mare grad de specificitate în ansamblul orașului, fiind dominat în jumătatea sudică de prezențele unor foste zone industriale, cândva foarte cunoscuta pentru locuitorii orașului Fabrică de mobilă Caracal și alte industrii mai mici situate în proximitatea zonei centrale. Datorită atât destructurării activității industriale, cât și prezenței țesutului urban dezvoltat spontan în jurul zonei centrale, situl prezintă un caracter periferic, nu atât ca poziție efectivă față de centrul orașului, cât din punctul de vedere al calității elementelor de centralitate și de coagulare a vieții urbane. Aceste elemente sunt destul de absente, dat fiind starea zonei în ansamblul ei, o stare de degradare datorată tranziției de la un profil dominant industrial, la unul mixt, predominant rezidențial și de servicii.

În urma transformărilor suferite de-a lungul istoriei, morfologia acestui areal relevă în primul rând o puternică **discontinuitate a țesuturilor urbane**. Trăsăturile care determină această discontinuitate morfologică sunt:

- parcele rezidențiale cu gabarite contrastante (fie mici, rezultate din dezmembrări, cu suprafețe de cca 250 mp, fie mari, cu suprafețe de cca 2000 mp)
- parcele industriale cu suprafețe foarte mari (cca 11 000 mp – 20 000 mp)
- trama stradală de calibre similare (grad 3), dar într-o structură slab continuă
- un fond construit care provine din etape diferite de dezvoltare a orașului, cu prezențe contrastante, fie de mare valoare arhitecturală, fie precare.

2.2.c. Evoluția istorică a parcelei din str. NEGRU VODĂ nr.7, N.C. 60603

Pe Harta 1930 apar constituite traseele actualelor străzi Bicaz - Nicolae Titulescu și Negru Vodă, precum și tronsonul de Nord -Est al str. Lotrului (situat la intersecția cu str. Negru Vodă). De-a lungul str. Negru Vodă apare figurat un singur domeniu. Deși vila Demetrian (inițial numită vila Josefina) a fost construită din anul 1903 (conform listei Monumentelor Istorice 2015), nu apare figurată pe această hartă din 1930 pe poziția actuală.

Domeniul, aflat inițial în proprietatea lui Jean Demetrian și ulterior a comerciantului Andrei Uță, a devenit după naționalizarea din 1948 Întreprinderea de industrie locală, iar din 1977 aici se înființează Fabrica de mobilă Caracal.

2.3. Profil functional

Zonele cele mai active din punct de vedere comercial și al serviciilor oferite publicului sunt zonele adiacente principalelor căi de comunicație și ale interecțiilor majore. Amplasamentul din str. Negru Vodă nr.7 nu se află într-o zonă foarte activă, dar proximitatea zonei centrale și legătura pe care str. Negru Vodă o face între o intersecție majoră (a str. Bicz - str. Nicolae Titulescu – str. Mihai Eminescu) și str. Carpați (care continuă ca relație în teritoriu) îi oferă posibilitatea unor conexiuni rapide cu zone de interes.

Procesul de transformare a platformei industriale în punct de interes la nivelul zonei s-a inițiat prin prezenta **propunere de reconversie funcțională**, care are ca scop amplasarea pe teren a unui magazin PENNY MARKET și configurarea unor U.T.R.-uri adiacente cu funcțiunile dominante de servicii și rezidențiale. Aceste U.T.R.-uri sunt distribuite astfel încât să respecte structura funcțională existentă a macrozonei: zonă mixtă (servicii comerciale și producție / depozitare) în partea de sud, adiacent zonei centrale, zonă producție / depozitare în partea de vest a parcelei studiate și zonă rezidențială la nordul acesteia.

2.4. Circulații și accesibilitate

Terenul este direct **accesibil din str. Negru Vodă**, unde are o deschidere de cca. **47 m**, precum și din **str. Lotrului**, cu o deschidere de cca. **23 m**.

Str. Negru Vodă și str. Lotrului, care flanchează macrozona analizată, sunt integrate în sistemul de circulație la nivel local și funcționează în tandem cu două artere importante pentru relația zonei centrale și teritoriu - str. Carpați la Est și str. Constantin Dobrogeanu Gherea la Vest.

3. Analiza delimitării spațiale a teritoriului ce urmează a fi studiat prin PUZ

Țesutul din care face parte terenul studiat este unul puternic destructurat și parțial este încadrat în zona istorică protejată. El este dominat de un fond construit amorf, alcătuit din imobile cu gabarit mare, cu înălțimi variate de cca. 5-25m, provenit din fostele zone industriale, parțial reconvertite în servicii sau depozități. Se învecinează la Sud cu zona centrală și la nord cu un fond de locuințe individuale pe lot cu înălțime mică (cca 5 m).

Zona de studiu propusă pentru prezentul PUZ este delimitată de str. Negru Vodă (la Est) și str. Lotrului (la Vest) și include parcelele adiacente terenului din str. Negru Vodă nr. 7, și anume:

- Nord – proprietate privată N.C. 58182
 - proprietate Consiliul Local Caracal N.C. 53052
 - proprietate privată N.C. 59939
 - proprietate privată N.C. 51054
 - proprietate privată N.C. 53929
 - proprietate privată N.C. 57938
 - proprietate privată N.C. 51022
 - proprietate privată N.C. 52870

- Sud – proprietate privată N.C. 52871
 - proprietate privată N.C. 60278
 - proprietate privată N.C. 60583
 - proprietate privată N.C. 1654
 - proprietate privată N.C. 53307
 - proprietate privată N.C. 2270.

4. Oportunități de dezvoltare / UTR-uri și indicatori urbanistici propuși

- **Pe plan funcțional**, oportunitățile de dezvoltare a acestui teren derivă din:
 - proximitatea zonei centrale, care include poli de atractivitate cu activități diverse - servicii și comerț, administrație, culte, învățământ, sănătate;
 - o bună accesibilitate la nivelul relației cu centrul și cu partea de Nord orașului, prin tangența pe 2 laturi la străzi care conectează zona centrală cu două artere importante pentru relația în teritoriu - str. Carpați la Est și str. Constantin Dobrogeanu Ghinea la Vest;
 - proximitatea zonei centrale, a zonelor rezidențiale și a arterelor cu relații în teritoriu ca generatori de aflux mare de consumatori;
 - prezența pe teren a construcției monument istoric (C33 – vila Demetrian) care reprezintă o imagine specifică și notorie din cadrul orașului și are potențialul de a deveni un punct de atractivitate cultural și de servicii.

Procesul de transformare a platformei industriale în punct de interes la nivelul zonei s-a inițiat prin prezenta **propunere de reconversie funcțională, care are ca scop amplasarea pe teren a unui magazin PENNY MARKET și configurarea unor U.T.R.-uri adiacente cu funcțiunile dominante de servicii și rezidențiale**. Aceste U.T.R.-uri sunt distribuite astfel încât să respecte structura funcțională existentă a macrozonei: zonă mixtă (servicii comerciale și producție / depozitare) în partea de sud, adiacent zonei centrale, zonă producție / depozitare în partea de vest a parcelei studiate și zonă rezidențială la nord.

Se propune următoarea zonificare funcțională:

M2-1 - subzona mixtă destinată serviciilor comerciale și micii producții - enclave în zone cu funcțiuni protejate sau cu imagine urbanistică specifică _ pentru suprafața de teren delimitată pentru dezvoltarea magazinului Penny Market.

Zona de Reglementare Suplimentară ZRS M2a-1 - subzona mixtă destinată serviciilor comerciale și micii producții - enclave în zona istorică protejată _ pentru suprafața inclusă în ZCP-SIR 6, din cadrul celei delimitate pentru magazinul Penny Market.

Cu caracter orientativ:

M1a-1 - subzonă mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor în zona protejată.

Li2-1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

I2-1- subzona de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente.

T-1 - zona căilor de comunicație.

- **Pe plan morfologic și spațial**, oportunitățile de dezvoltare sunt influențate / limitate de o serie de factori, precum:
 - geometria neregulată a parcelei, care permite o poziționare nuanțată a U.T.R.-urilor propuse;
 - deschiderea mare spre str. Negru Vodă (cca. 47 m);
 - deschiderea medie spre str. Lotrului (cca. 23 m);
 - prezența construcției monument istoric ca accent de imagine și înălțime;
 - lipsa unui context determinat spațial (zonă industrială în transformare);
 - încadrarea parțială a terenului în zona istorică protejată și relația cu profilul funcțional stabilit prin P.U.G. Caracal.

Toți acești factori sunt favorabili unei mixități funcționale, cu prioritate funcțiuni mixte de tipul comerț, alimentație publică și servicii cu acces public nelimitat sau limitat în condiții reglementate (magazin Penny Market, restaurant, terase, sedii profesionale, birouri, activități cultural-educative), mică producție și depozitare (menținerea unor hale în partea de Vest), precum și locuințe individuale pe lot.

- **Capacități de ocupare a terenului** (indicatori urbanistici: POT, CUT, Hmax)

Ocuparea terenului este în strânsă relație cu condiționările de context și cu necesitățile de acces pe parcelă și parcare. Dată fiind geometria sa neregulată și poziția în raport cu vecinătățile și căile de acces, terenul a fost defalcat în U.T.R.-uri pentru a fi exploatat în condiții optime raportate la suprafață. Pe parcela din str. Negru Vodă nr. 7 și în vecinătatea sudică și vestică, modul de ocupare dominant se datorează vechilor activități de producție și depozitare, caracterizat de POT redus și CUT volumetric mic.

Schimbarea profilului funcțional înspre servicii, comerț și alimentație publică, dotări cultural-educative și locuințe pe lot determină o necesitate de corelare și a indicatorilor urbanistici. Ca recomandare generală, indicatorii urbanistici pentru U.T.R.-urile propuse **nu vor depăși cu mai mult de 20% indicatorii urbanistici ai subzonelor I2 și I2b** în care este încadrat terenul în prezentul P.U.G. Caracal aflat în vigoare, și anume:

POT max = 45%
CUT max = 2 mp ADC / mp teren
CUT vol max = 6,75 mc / mp
Rh max = P + 2 = 15,0 m, cu excepția utilajelor
= 18,0 m înălțimea la coamă

Se propun următoarele UTR – uri / ZF (Zone funcționale conform Ordin Nr. 904/2023 privind normele metodologice) indicatori urbanistici:

Reglementări urbanistice propuse prin P.U.Z.					
Zone funcționale	POT	CUT	RH	H. max.	Spațiu verde
					m
ZF M2-1 - subzona mixtă destinată serviciilor comerciale și micii producții - enclave în zone cu funcțiuni protejate sau cu imagine urbanistică specifică _ pentru suprafața de teren delimitată pentru dezvoltarea magazinului Penny	45%	1,2 mp ADC/mp teren	P+2E	H. max. la cornișă = 10m H.max. elemente publicitare = 25m	20%
ZRS M2a-1 - subzona mixtă destinată serviciilor comerciale și micii producții - enclave în zona istorică protejată _ pentru suprafața inclusă în ZCP-SIR 6, din cadrul celei delimitate pentru dezvoltarea magazinului Penny	45%	1,2 mp ADC/mp teren	P+2E	H. max. la cornișă = 10m H.max. elemente publicitare = 25m	20%
ZF I2-1 - subzona de producție și depozitare compatibilă cu funcțiuni protejate adiacente	50%	2 mp ADC/mp teren	P+2E	H. max. = 15m (cu excepția utilajelor) H. max. la coamă = 18m	20%
ZF M1a-1 - subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor în zona protejată	40%	1,1 mp ADC/mp teren	P+2E	H. max. la cornișă = 10m	20%
ZF Li2-1 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale	30%	0,9 mp ADC/mp teren	P+2E	H. max. la cornișă = 10m	30%
ZF T-1 - zona căilor de comunicație	-	-	-	-	-

Totodată se recomandă asigurarea unei calități sporite a spațiului public, a spațiilor private cu destinație publică și a spațiilor verzi și configurarea acestora în raport cu clădirea monument – accentul căzând nu doar pe imaginea, echiparea și dotarea corespunzătoare a arterelor de circulație, cât și asupra spațiilor intermediare, semi-publice, a scuarurilor și zonelor pietonale cu caracter comercial preconizate a se dezvolta în acest areal.

Bilanț teritorial propus prin P.U.Z.				
	Suprafață existentă		Suprafață propusă	
	mp	%	mp	%
Teren - curți construcții - intravilan	19.869	100	19.869	100
ZF M2-1*				
S. parcelă	-	-	6.917	34,81
Construcții	-	-	2.885	
Circulații carosabile, pietonale și parcări	-	-	2.649	
Spații verzi	-	-	1.383	
ZF I2-1				
S. parcelă	-	-	4.069	20,47
Construcții	-	-	2.034	
Circulații carosabile, pietonale și parcări	-	-	1.221	
Spații verzi	-	-	814	
ZF M1a-1				
S. parcelă	-	-	2.960	14,9
Construcții	-	-	1.184	
Circulații carosabile, pietonale și parcări	-	-	1.184	
Spații verzi	-	-	592	
ZF Li2-1				
S. parcelă	-	-	4.823	24,27
Construcții	-	-	1.447	
Circulații carosabile, pietonale și parcări	-	-	1.929	
Spații verzi	-	-	1.447	
ZF T-1				
S. parcelă	-	-	1.100	5,53
Construcții	-	-	-	
Circulații carosabile, pietonale și parcări	-	-	1.042	
Spații verzi	-	-	58	
Total teren ce a generat P.U.Z.	19.869	100	19.869	100

* În cadrul UTR ZF M2-1, suprafața de 4075 mp inclusă în ZCP-SIR 6 este delimitată ca Zonă de Reglementare Suplimentară **ZRS M2a-1** _ S construcții = max 1.833 mp
_ S spații verzi = min 1.223 mp.

5. Consecințe economice și sociale

Investiția, derulată în mai multe etape, va antrena restructurarea terenului din str. Negru Vodă nr.7, precum și reconversia funcțională a acestuia, cu intenția de a-l reda orașului sub forma de **ansamblu cu funcțiuni mixte și rezidențiale**, încadrat în contextul zonei istorice protejate și comunicând fluid cu vecinătățile.

Organizarea urbanistică propusă urmărește soluționarea relației dintre țesutul urban și vecinătăți - în prezent aflată într-o stare de tranziție atât spațială cât și funcțională. O primă consecință care cumulează efecte atât în plan socio-economic cât și în plan spațial și funcțional la nivelul macrozonei este legată de posibilitatea conceperii unei rețele de polarități de diferite calibre, care pot re-activa zona în ansamblul ei. Situl studiat - cu magazinul Penny Market și zona de servicii comerciale și cultural-educative dezvoltate în jurul clădirii monument (ambele conținând spații verzi și pietonale ample) - ar face parte din acest sistem de poli principali și secundari, ca pol-satelit al zonei centrale.

Lucrările vor demara după efectuarea Expertizei tehnice și a lucrărilor pentru punerea în siguranță și stoparea degradării imobilului protejat.

Consecințe economice:

- creșterea prețului terenurilor și locuințelor în zonă;
- creșterea interesului investițional- atragerea de investiții private și publice;
- creșterea numărului locurilor de muncă;
- creșterea veniturilor la bugetul local și central.

Consecințe sociale:

- creșterea atractivității publice;
- creșterea interesului pentru re-definirea unui caracter urban al zonei – re-aproprierea spațiilor aferente locurii, re-găsirea unei identități;
- schimbări în profilul ocupațional al populației locale: mai multe locuri de muncă în servicii, comerț, agrement, educație, cultură;
- schimbări pozitive în imaginea și percepția publică a zonei de către populație.

6. Categoriile de costuri

Costurile investiției vor fi suportate integral de către beneficiar.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați	Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică
Expertiza tehnică și lucrări pentru punerea în siguranță și stoparea degradării imobilului protejat Sistematizarea terenului Instalații Infrastructură Suprastructură Arhitectură Manoperă Materiale	Nu este necesar ca autoritatea publică să suporte costuri pentru această investiție.



Întocmit:
arh.urb. Timur MIHĂILESCU