

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII :

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI “ANSAMBLU REZIDENTIAL”

- BENEFICIAR: SC COMUNICARE RESURSE TEHNOLOGIE SRL
- PROIECTANTUL GENERAL: S.C ARHI STIL CONCEPT S.R.L.
- NR. PROIECT: 227
- DATA ELABORARII: 2025

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezentul studiu a fost realizat la solicitarea beneficiarului **SC COMUNICARE RESURSE TEHNOLOGIE SRL**, în vederea realizării unei documentații de urbanism **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI “ANSAMBLU REZIDENTIAL”**, la adresa - strada VORNICUL URECHE, nr. 11, Mun. Caracal și analizează o zonă în suprafața totală de 97.419,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafață de 28.788,00 mp situat în partea estică a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Vornicul Ureche, și este în proprietatea privată a persoanei juridice **SC COMUNICARE RESURSE TEHNOLOGIE SRL**, reprezentată prin dna FIRESCU ILEANA, identificanți prin Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 50596/ UAT Caracal.

Vecinătățile amplasamentului ce a generat PUZ-ul:

- La NORD VEST – Proprietate privată – CF: 54872; CF: 54461, NORD EST – drum acces, intrarea Vornicul Ureche,
- La SUD – CF: 59817, Proprietate UAT Mun Caracal
- La VEST – Drum acces - Str. Vornicul Ureche
- La EST - Proprietate privată – CF: 59922

Terenul, în suprafață totală de 28.788,00 mp este proprietatea beneficiarului conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr. 1258 din 23.07.2020 și are categoria de folosință curs construcții, terenul este intravilan. Pe teren există 5 construcții – C1-C5 cu acte, cu destinația – construcții industriale și edilitare: C1 – Sc=239,4mp – hala producție (propusă spre demolare); C2 - Sc=1.818,4mp – hala depozit – (propusă spre demolare); C3 – Sc= 100mp grup social (propusă pentru păstrare spre o viitoare investiție cu funcțiunea aferentă dotărilor aferente locuințelor propuse); C4- Sc=98,5 – cabina poartă propusă spre demolare.

Investiția propusă urmărește reconversia funcțională a unui teren anterior utilizat în scop industrial, în vederea dezvoltării unui ansamblu de locuințe individuale.

Terenul dispune în prezent de două accese auto: unul din strada Vornicul Ureche (la vest) și celălalt din Intrarea Vornicul Ureche (la nord). Pe amplasament se află construcții cu caracter industrial, infrastructură electrică (stâlpi de rețea) și căi de circulație interioare, toate aparținând unei structuri industriale care a cunoscut succes deosebit în perioada comunistă și în anii următori.

Având în vedere creșterea cererii pentru locuințe, precum și relocarea strategică a activităților industriale spre zona de sud a municipiului, terenul analizat prezintă un potențial valoros pentru conversia într-o zonă rezidențială coerentă. Proiectul propus va contribui la îmbunătățirea imaginii urbane a orașului și va răspunde nevoilor actuale ale populației.

Conform reglementărilor urbanistice, 10% din suprafața totală a terenului va fi alocată dotărilor aferente funcțiunii de locuire (spații verzi, locuri de joacă, unități de învățământ preșcolar, comerț de proximitate etc.), în scopul asigurării unui cadru urban echilibrat și funcțional.

Terenul studiat se afla în mai multe zone funcționale:

- I1 – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE;
- IS 2 – SUBZONA SERVICIILOR COMERCIALE;
- M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII – ENCLAVE IN ZONE CU FUNCTIUNI PROTEJATE SAU CU IMAGINE URBANISTICA SPECIFICA.

De asemenea, amplasamentul se află în zona de influență a unui obiectiv SEVESO, reglementat conform prevederilor Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase. Obiectivul în cauză este situat pe strada Vornicul Ureche nr. 7 (S.C. ADE GAS OIL COMPANY S.R.L. Caracal). Acest fapt nu împiedică investitia propusa avand in vedere distanta fata de obiectiv.

Conform planului cu zonele de compatibilitate transmis de comisia formată din reprezentanți ai structurilor responsabile cu amenajarea teritoriului și urbanismul din cadrul administrației publice județene și locale, împreună cu autoritățile competente desemnate la nivel județean pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 59/2016, imobilul cu numărul cadastral 50101 se află parțial:

– în Zona IV – Zonă de vătămări reversibile, la o distanță de 476 m față de obiectiv, pentru evenimente cu frecvență de apariție an⁻¹ de 9.4×10^{-7} . În această zonă sunt permise dezvoltări noi de tip A, B, C și D, respectiv următoarele categorii de construcții:

- Tip A: construcții pentru producție și depozitare.
- Tip B:
 - zone funcționale: industrie și depozitare, spații verzi, transporturi (cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor și drumurilor expres), gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - construcții: amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu un flux mai mic de 100 de persoane/oră.
- Tip C:
 - zone funcționale: rezidențiale cu regim redus de înălțime (maxim P+2), zone industriale și de depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - construcții: comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane; de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate (spitale cu mai puțin de 25 de paturi sau 100 de persoane); amenajări sportive, de agrement și turism cu

capacitate sub 1.000 de persoane; gări, noduri intermodale, stații de transport public cu un flux mai mic de 1.000 de persoane/oră.

- Tip D:
 - toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
 - zone protejate;
 - arii naturale protejate.

Terenul analizat se află într-o poziție favorabilă pentru realizarea investiției propuse, atât din punct de vedere urbanistic, cât și funcțional.

Așa cum reiese din plansa „Situatie existentă”, parcela se află în imediata proximitate a zonei de protecție CFR, ceea ce oferă o delimitare clară spre est. La sudul amplasamentului este prevăzută, conform strategiei de dezvoltare urbană, extinderea bulevardului Antonius Caracalla, fapt care va contribui la accesibilitatea și integrarea teritoriului în rețeaua majoră de circulație a municipiului.

La nord, parcela se învecinează cu domeniul public – Intrarea Vornicul Ureche, iar la vest beneficiază atât de un acces direct din strada Vornicul Ureche, cât și de vecinătatea cu terenuri încadrate în zona funcțională I1 – industrie și servicii, acestea reprezentând fosta platformă a unui abator, unde în prezent majoritatea construcțiilor sunt hale industriale dezafectate.

Tema – program a documentației

Scopul prezentei documentații este refuncționalizarea unui teren cu suprafață semnificativă, în concordanță cu tendințele de dezvoltare urbană, cerințele actuale ale municipiului Caracal și nevoia identificată de locuințe noi.

Se propune dezvoltarea unui ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, corelat cu amenajarea de zone destinate dotărilor aferente funcțiunii de locuire și o rețea de circulație și echipare edilitară coerentă. În acest sens, vor fi stabilite reglementări urbanistice specifice, cu parametri de construibilitate pentru zona destinată locuințelor, încadrată în subzona funcțională LI3-X – Locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2, în zone de restructurare.

Pentru zona destinată serviciilor și echipamentelor complementare locuirii, vor fi descrise și reglementate caracteristici urbanistice specifice subzonei IS2-8 – Subzona serviciilor comerciale, iar pentru rețeaua de circulație interioară se va propune o structură clară de străzi încadrată în subzona T1-X – Transport rutier.

Pentru restul zonei de studiu, se propune menținerea prevederilor și indicatorilor urbanistici existenți, conform PUG și RLU aferente Municipiului Caracal, aflate în vigoare.

Investiția propusă este considerată oportună, întrucât contribuie la:

- valorificarea și reactivarea unui teren neutilizat, aflat în stare de degradare,
- extinderea coerentă a rețelei de circulație și utilități edilitare,
- dezvoltarea durabilă a orașului prin oferirea de noi spații locative adaptate cerințelor actuale ale populației.

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

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 a funcțiunii existente din **I1; IS 2; M2** - în regim economic propus **Li3-X – Locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2, în zone de restructurare; IS2-8 – Subzona serviciilor comerciale, iar pentru rețeaua de circulație interioară se va propune o structură clară de străzi încadrate în subzona T1-X – Transport rutier.**
 - 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 2013-2020

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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si 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

Ordonanta de urgenta nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin

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

Legea nr.24/2007 a spatiilor 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 si completările ulterioare.

Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare

Legea 114/1996 a locuintei, republicata, 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 national – Secțiunea I – Rețele de transport.

Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – 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, republicata, cu modificările ulterioare

Legea 307/2006 privind apararea împotriva incendiilor

Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona în care se află parcela care a generat PUZ este amplasată în partea de est a intravilanului orașului Caracal, evoluția lor fiind astfel parte a evoluției orașului.

Cu mii de ani în urmă se poate spune că a fost o așezare (sat), situată mai târziu pe vechiul drum roman ce lega Sucidava de Romula-Malva.

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

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați.

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

Important pentru dezvoltarea orașului este apropierea de localitățile importante din zonă, municipiul Caracal aflându-se în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Față de cel mai important oraș din regiune – Craiova – Caracal este situat la doar 54 km.

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Terenul analizat prezintă un potențial ridicat de dezvoltare urbană, atât prin poziția sa strategică în cadrul municipiului Caracal, cât și prin suprafața compactă și configurarea favorabilă pentru realizarea unui ansamblu integrat. Amplasamentul se află într-o zonă aflată în proces de restructurare urbană, cu accesibilitate bună la rețeaua rutieră existentă și în vecinătatea unor axe importante de circulație – în special prin perspectiva extinderii bulevardului Antonius Caracalla către sud.

Fosta funcțiune industrială a terenului, în mare parte abandonată sau parțial dezafectată, creează premisele unei **reconversii funcționale către un cadru urban modern și echilibrat**, în concordanță cu direcțiile actuale de dezvoltare ale orașului. În același timp, mutarea zonei industriale spre sudul municipiului reduce riscurile de incompatibilitate funcțională, făcând terenul propus potrivit pentru locuire individuală de tip urban.

Accesul direct din două puncte – strada Vornicul Ureche și Intrarea Vornicul Ureche – permite **organizarea unei rețele coerente de circulație interioară**, care poate fi integrată firesc în tramei stradale existente și viitoare. Totodată, apropierea de zone urbane deja dezvoltate și prezența infrastructurii edilitare în proximitate (rețele de apă, canalizare, energie electrică) **reduc costurile de extindere a rețelelor tehnico-edilitare**, facilitând implementarea investiției într-un mod eficient și etapizabil.

Transformarea terenului într-un **ansamblu de locuințe individuale cu dotări aferente și infrastructură adaptată** contribuie la consolidarea structurii urbane a orașului, la creșterea calității locuirii și la revitalizarea unei zone neutilizate, cu potențial latent. În același timp, prin reglementările propuse, se va asigura un **cadru urban coerent, predictibil și sustenabil**, în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și cu direcțiile de dezvoltare stabilite la nivelul administrației publice locale.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Suprafața care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul municipiului Caracal, județul Olt, pe strada Vornicul Ureche nr. 11, fiind identificată prin **CF nr. 50596 / UAT Caracal**. Terenul are o suprafață de **28.788,00 mp (categoria de folosință: curți-construcții)**. Studiul extins al zonei vizează o suprafață totală de **97.419,00 mp**, aceasta având o legătură directă cu structura urbană a localității.

Amplasamentul se situează în **periferia estică a municipiului Caracal**, însă se află într-o relație funcțională bună cu **zona centrală**, beneficiind de accesibilitate facilă la arterele principale ale orașului și la rețeaua stradală secundară. Poziția terenului îi conferă un **potențial ridicat pentru integrarea într-un sistem urban coerent**, fiind conectat atât cu infrastructura existentă, cât și cu zone în curs de dezvoltare.

Din punct de vedere edilitar, suprafața propusă pentru reglementare este favorabilă investiției, datorită **proximității față de rețelele de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale)**, ceea ce face ca extinderea și modernizarea acestora să fie ușor de realizat. Zona studiată are **servituți și relații funcționale clare cu instituțiile și echipamentele de interes general** ale orașului, contribuind la o dezvoltare urbană echilibrată.

Prin amplasarea sa, terenul permite o **integrare armonioasă a noilor funcțiuni rezidențiale și complementare** în structura urbană existentă, respectând direcțiile de dezvoltare prevăzute în Planul Urbanistic General al municipiului Caracal.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

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

a) 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 Australului.

Iarna 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.

b) 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.

c) zonele cu risc ridicat la alunecări de teren.

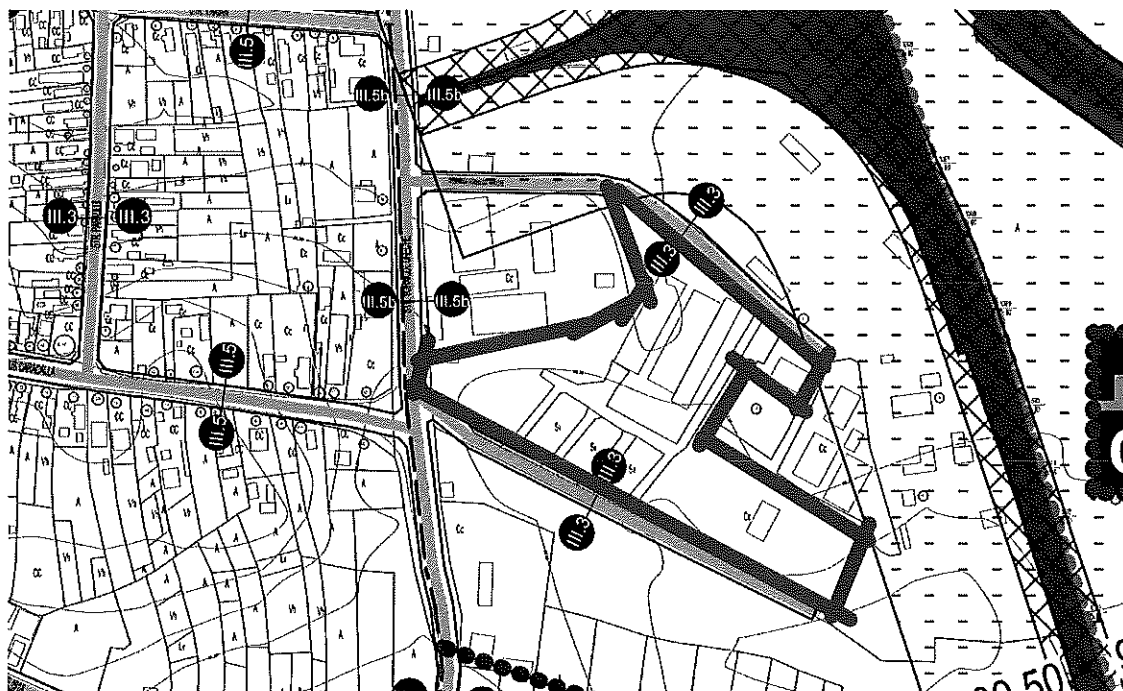
Conform "Ghidul privind macrozonarea teritoriului României din punct de vedere al alunecărilor de teren 1999" alunecările din județul Olt sunt, în general, încadrările în categoria adâncime mică (1,50 m), mai rar categoriile superficială (<1,00 m) și adâncă (5 – 20 m) preponderent detrusive în zonele 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. CIRCULATIA

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

- Intrarea Vornicul Ureche (cat III.3) cu acces direct la teren ce a generat P.U.Z,
- Strada Vornicul Ureche, (cat III.5b) la Vest fata de terenul ce a generat P.U.Z. – acces principal;
- B-dul Antonius Caracalla, (cat III.3) la Sud fata de terenul ce a generat P.U.Z. – se preconizeaza largirea si modernizarea acestui segment de circulatie.



Img. Extras PUG, PL – 04. REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE

2.4. OCUPAREA TERENURILOR:

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are o suprafață totală de 97.419 mp și include parcela generatoare identificată prin CF 50596, în suprafață de 28.788 mp, situată în intravilanul municipiului Caracal, strada Vornicul Ureche nr. 11. Terenul a fost anterior ocupat de construcții cu caracter industrial, aflate în prezent în stare de degradare sau dezafectate, precum și de platforme betonate și rețele edilitare vechi. În perioada comunistă și anii următori, terenul a făcut parte dintr-un ansamblu industrial funcțional, iar în prezent este parțial neutilizat.

În cadrul intervenției urbanistice propuse, se prevede reconversia funcțională a terenului în scop rezidențial – locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P+2 max.), alături de zone destinate dotărilor aferente funcțiunii de locuire (servicii, comerț, echipamente publice) și o rețea de străzi urbane pentru deservirea ansamblului. Procentul alocat dotărilor este de 10% din suprafața terenului generat.

Astfel, 10% din teren – 2.878,00mp se alocă dotărilor publice, care, conform, RLU:

“Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi:

- echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joacă pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.
- facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.”

- **3.2. Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunile propuse sunt compatibile și complementare: zona de locuire este direct deservită de zonele de dotări (comerciale, educaționale, servicii de proximitate), iar rețeaua stradală propusă asigură legătura atât în interiorul ansamblului, cât și cu trama stradală urbană existentă.

Funcțiunea de locuire individuală este predominantă și se va realiza într-un cadru urban coerent, în concordanță cu reglementările zonei Li3-x.

La exterior, amplasamentul se învecinează:

- la nord – cu domeniul public, acces din Intrarea Vornicul Ureche;
- la vest – cu terenuri atribuite zonei I1 (fost abator, hale industriale dezafectate);
- la sud – cu zona de protecție CFR și viitoarea extindere a bulevardului Antonius Caracalla;
- la est – cu infrastructură de transport și zone cu utilizări mixte.

▪ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

La momentul întocmirii documentației, gradul de ocupare efectivă este redus, existând construcții industriale abandonate sau parțial demolate. Se prevede, prin reglementările P.U.Z., o **reorganizare completă a ocupării terenului**, în baza indicatorilor urbanistici propuși pentru zona Li3-x (POT, CUT, regim de înălțime), cu respectarea normativelor privind distanțele, retragerile și funcțiunile admise.

▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent nu prezintă valoare arhitecturală, tehnică sau istorică. Majoritatea construcțiilor sunt în stare avansată de degradare, neutilizabile, și se impune desființarea acestora pentru eliberarea terenului în vederea noii dezvoltări. Proiectul urmărește **regenerarea unei zone urbane deteriorate** printr-o compoziție urbanistică coerentă, adaptată noilor cerințe de locuire.

▪ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiază de acces la rețelele de utilități publice existente în proximitate: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și rețea de drumuri. Prin documentația de urbanism, se propune **extinderea și modernizarea rețelelor edilitare**, precum și introducerea unor rețele de drumuri urbane de deservire internă. Serviciile de interes general (educație, sănătate, comerț, transport public) sunt accesibile la distanțe rezonabile și vor fi completate cu dotări propuse în interiorul ansamblului.

▪ **Asigurarea cu spații verzi**

În cadrul documentației P.U.Z. este prevăzută **alocarea de spații verzi plantate în interiorul ansamblului**, în special în cadrul zonelor de dotări, aliniamente stradale, dar și în jurul locuințelor. Se va respecta legislația în vigoare privind suprafața minimă de spațiu verde aferentă locuințelor. Spațiile verzi vor avea rol estetic, funcțional și ecologic.

▪ **Existența unor riscuri naturale sau antropice în zona studiată**

Zona se află în **proximitatea unei zone SEVESO (SC ADE GAS OIL COMPANY SRL)**, fiind încadrată parțial în Zona IV – Vătămări reversibile. Conform planului de compatibilitate transmis de comisia județeană SEVESO, **investiția propusă este permisă**, în limitele prevăzute de lege pentru tipurile de construcții și funcțiuni incluse în zonele de risc.

Nu au fost identificate riscuri naturale semnificative (alunecări, inundații, instabilitate a solului). În zona sudică, prezența infrastructurii feroviare și planificarea extinderii bulevardului Antonius Caracalla sunt elemente de context care implică măsuri de integrare și protecție urbanistică.

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ:

Zona studiată beneficiază de acces relativ facil la infrastructura edilitară a municipiului Caracal, având în proximitate rețele publice de **apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații**. Acestea pot fi extinse și adaptate pentru a deservi noile funcțiuni propuse în cadrul ansamblului.

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a viitorului ansamblu se va realiza prin **racordarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile**, gestionată de operatorul regional. În proximitatea amplasamentului, pe strada Vornicul Ureche, există o conductă publică de distribuție, de la care se vor realiza racordurile, conform avizului tehnic emis de furnizorul de utilitate.

- **Canalizare menajeră**

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se propune **racordarea ansamblului la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă**, cu extinderea rețelei în interiorul ansamblului. Apele menajere vor fi dirijate gravitațional către colectorul existent sau, acolo unde este necesar, vor fi utilizate stații de pompare locale, în conformitate cu avizul de specialitate.

- **Canalizare pluvială**

Apele meteorice provenite de pe suprafețele carosabile și clădiri vor fi colectate și evacuate prin intermediul **unei rețele de canalizare pluvială dedicate**, dimensionată conform normativelor în vigoare. Se vor prevedea **rigole, guri de scurgere, cămine de vizitare și colectoare** pentru dirijarea apelor către rețeaua publică existentă sau către emisarul natural, cu respectarea normelor de protecție a mediului.

- **Energie electrică**

Zona este deservită de rețeaua de joasă și medie tensiune a municipiului Caracal, iar în zona studiată există **stâlpi electrici și puncte de conexiune**. Alimentarea cu energie electrică a noilor funcțiuni se va realiza prin **extinderea rețelei și racordarea la punctul de transformare existent**, sau, dacă este necesar, prin **realizarea unui post de transformare nou**, conform cerințelor operatorului de distribuție.

- **Gaze naturale**

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale este prezentă în zona străzii Vornicul Ureche, fiind posibilă **racordarea noilor construcții la conducta de distribuție**, în baza avizului tehnic emis de operatorul licențiat. Se va realiza o rețea interioară de distribuție în incinta ansamblului, cu respectarea reglementărilor tehnice și de siguranță specifice.

- **Telecomunicații**

Zona este acoperită de rețele de telecomunicații (telefonie, internet, televiziune), iar racordarea ansamblului la aceste servicii se va realiza prin **extinderea rețelelor existente sau realizarea unor rețele subterane noi**, în parteneriat cu furnizorii de servicii de comunicații electronice.

- **Gestionarea deșeurilor**

Colectarea deșeurilor menajere va fi asigurată prin amplasarea de **puncte de colectare selectivă**, distribuite corespunzător pe suprafața ansamblului. Serviciul de salubritate va fi asigurat de operatorul desemnat la nivelul UAT Caracal, cu respectarea legislației privind colectarea separată și reciclarea deșeurilor.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Terenul analizat nu se află în arii naturale protejate și nu este expus riscurilor naturale majore, precum inundații sau alunecări de teren. Totuși, se află parțial în **Zona IV de risc SEVESO – vătămări reversibile**, ca urmare a proximității față de un operator economic clasificat conform Legii nr. 59/2016. Investiția propusă respectă planul de compatibilitate transmis de comisia județeană SEVESO, în care funcțiunile prevăzute (locuire, dotări, servicii) sunt permise în această zonă. Se va ține cont de toate măsurile de siguranță, informare și protecție impuse de legislația în vigoare. De asemenea, se va urmări reabilitarea ecologică a terenului, acolo unde

este necesar, și amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și echilibru ecologic în cadrul ansamblului propus.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Terenul care formează zona studiată sunt proprietate privată.

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 – **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PENTRU REALIZAREA INVESTITIEI “ANSAMBLU REZIDENTIAL”**, la adresa - strada VORNICUL URECHE, nr 11. În acest context elaborarea documentației și promovarea spre avizare și aprobare reprezintă evidența punctului de vedere favorabil al proiectantului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat se va realiza o ridicare topografică. Aceasta ajută 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. va avea la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul localității Caracal în partea estică. .

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:

I1 – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE;

Indicii privind utilizarea terenului în subzona I1, sunt:

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 2.4

Rh max = 15m la cornisa și 18m la coama (cu excepția utilajelor)

IS 1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

Indicii privind utilizarea terenului în subzona IS 1, sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 2

Rh max = în funcție de lățimea străzii între aliniamente – P+1/P+4

M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII – ENCLAVE IN ZONE CU FUNCTIUNI PROTEJATE SAU CU IMAGINE URBANISTICA SPECIFICA.

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M2, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 1.2

Rh max = P+2

Terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

I1 – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE;

Indicii privind utilizarea terenului in subzona I1, sunt:

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 2.4

Rh max = 15m la cornisa si 18m la coama (cu exceptia utilajelor)

I2 - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona I2, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 2

Rh max = 15m la cornisa si 18m la coama (cu exceptia utilajelor)

IS 1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE IN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR-BANCAR

Indicii privind utilizarea terenului in subzona IS 1, sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 2

Rh max = In functie de latimea strazii intre aliniamente – P+1/P+4

M1 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICIILOR

Indicii privind utilizarea terenului in subzona M 1, sunt:

POT maxim = 45 %

CUT maxim = 1.2

Rh max = 10m la cornisa si 15m la coama

Li1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li1, sunt:

POT maxim = 35 %

CUT maxim = 1.05

Rh max = P+2 (10m la cornisa si 15m la coama)

Li2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indicii privind utilizarea terenului in subzona Li2, sunt:

POT maxim = 30 %
CUT maxim = 0.9
Rh max = P+2 (10m la cornisa si 15m la coama)

T1 - TRANSPORTUL RUTIER

Indicii privind utilizarea terenului în subzona T1, sunt:

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 1

Rh max = înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

3.2. 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.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.

Investiția propusă contribuie direct la **modernizarea și completarea rețelei de circulație** în zona estică a municipiului Caracal, prin introducerea unei trame stradale interioare noi, care va deservi ansamblul rezidențial propus.

Accesul auto și pietonal către zona studiată se va realiza din **strada Vornicul Ureche (vest)** și din **Intrarea Vornicul Ureche (nord)**, drumuri existente în intravilan. În interiorul ansamblului, se propune realizarea unei rețele de drumuri noi, cu **profil stradal de categoria a IV-a**, astfel:

- **carosabil cu două benzi de circulație**, fiecare de **3,50 m**, rezultând o lățime totală de **7,00 m**;
- **trotuare pe ambele părți**, cu lățimea de **1,50 m** fiecare;
- **spații verzi pe aliniamente**, unde este posibil, în completarea profilului.

Se vor asigura **raze de întoarcere pentru autovehiculele de intervenție (pompieri, salvare)** cu raza minimă de **11,00 m**, precum și **zone special amenajate pentru întoarcerea acestora**, conform cerințelor din legislația privind apărarea împotriva incendiilor și accesibilitatea în caz de urgență.

Locuințele individuale vor fi prevăzute cu **locuri de parcare în interiorul parcelei**, respectând normativul privind numărul minim de parcaje pentru locuințe unifamiliale. În plus, **pe terenurile alocate dotărilor** (comerț de proximitate, servicii, echipamente publice), se vor amenaja **locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori**, contribuind astfel la fluidizarea traficului și la evitarea blocajelor în interiorul ansamblului.

Rețeaua de circulație propusă va fi **corelată cu trama rutieră existentă** și va permite **integrarea viitoare în rețeaua majoră a municipiului**, inclusiv în contextul **extinderii planificate a bulevardului Antonius Caracalla** către sud. Această modernizare va crește **accesibilitatea, siguranța și mobilitatea** în zonă, încurajând dezvoltarea urbană durabilă.

Pentru locuințele unifamiliale propuse cu acces și lot propriu se vor asigura:

- **accese carosabile pentru locatari**;
- **acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor**;
- **alei (semi)carosabile în interiorul zonei parcelate prevăzute cu supralărgiri**.

Se poate aprecia că accesul la investiție 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 posibile obiective amplasate pe traseele din zonă.

3.4.ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propun urmatoarele zone functionale:

Pentru terenul care a generat PUZ:

Li3 - X – Locuințe individuale și colective mici, cu regim de înălțime maxim P+2, în zone de restructurare;

Funcțiune – locuința individuală

IS2-8 – Subzona serviciilor comerciale

Aici vor fi încadrate terenurile aferente - 10% din teren – 2.878,00mp - dotarilor publice, care, conform, RLU:

“Scopurile publice vor fi definite de comun acord cu autoritatea locală, funcție de necesitățile acesteia. Acestea pot fi:

- echipamente publice necesare cartierului: gradinita, afterschool, scoala, cresa, cabinete medicale, locuri de joaca pentru copii, scuaruri, alte facilitati de petrecere a timpului liber (cluburi pentru persoane varstnice, cluburi ale copiilor, terenuri de sport, alte amenajari destinate sportului de masa etc) parcaje publice, lacasuri de cult s.a.m.d.)
- echipamente tehnico-edilitare necesare cartierului/orasului precum: platforme de amplasare a containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor, statii de pompare, rezervoare de inmagazinare apa, bazine de retentie apa, statii de reglare gaze s.a.m.d.
- facilitati pentru persoane/grupuri vulnerabile: centre de ingrijire de zi, cantine sociale s.a.m.d.”

T1-X – Transport rutier.

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Se mentin utilizarile functionale stabilite prin PUG si RLU al mun. Caracal.

Pentru terenul care a generat PUZ:

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 28.788,00 mp situat in partea estica a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Vornicul Ureche, si este in proprietatea privata a persoanei juridice **SC COMUNICARE RESURSE TEHNOLOGIE SRL**, reprezentata prin dna FIRESCU ILEANA, identificanil prin Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 50596/ UAT Caracal.

Bilant teritorial propus pentru subzona Li3 - X – (pentru partial terenul nr. cf. 50596/ UAT Caracal) este:

- **S teren = 28.788,00 mp**
- **S teren minim locuinta – 300mp**
- **S minima spatii verzi = 30%**

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 1
- Rh = P+2
- Hmax coama = +15,00m
- Hmax cornisa = +10,00m

Retragerile obligatorii fata de limitele proprietatii, conform plansei CONCEPT PROPUS pentru zona Li3-X sunt:

-clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat

-retragerea fata de aliniament – minim 3.00m;

-retragerea fata de limitele laterale - minim 1.00m pentru fatade fara ferestre cu vedere, minim 2,00m pentru fatade cu ferestre cu vedere. Daca se aplica retragerea minima fata de o latura se va prevedea o retragere de minim 3.50m fata de cealalta latura.

-retragerea fata de limita posterioara – minim 3.00m;

Picatura streasinei trebuie sa cada obligatoriu in curtea proprie; distanta intre proiectia acoperisului (inclusiv jgheaburi) si imprejuririle spre vecini va fi de cel putin 0,1 m si vor fi montate obligatoriu opritori de zapada. In zonele in care amplasarea cladirilor se face pe aliniament se admite orientarea pantelor invelitorii spre trotuar cu conditia montarii unui sistem de colectare a apelor meteorice cu dirijarea in canalizare pliviala si montarii parazapezilor. In toate cazurile se vor respecta cerintele Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministrului sanatatii nr. 119/ 2014, cu modificarile si completarile ulterioare.

Bilant teritorial propus pentru subzona IS2-8 (pentru partial terenul nr. cf. 50596/ UAT Caracal) este:

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 2

Rh max = In functie de latimea strazii intre aliniamente – P+1/P+4

Bilant teritorial pentru subzona T1 - X este:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal pentru T1

Pentru terenurile care se afla in zona de studiu PUZ:

Raman valabili indicatorii si regimul de inaltime din RLU aferent PUG Caracal

In toate cazurile se vor respecta prevederile PUG al municipiului Caracal privind conditiile de insorire 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 insorire cand amplasarea cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin 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 P118-99. Se vor realiza retrageri determinate de (*) necesitatea asigurarii accesului si circulatiei carosabile, precum si de obligativitatea

asigurării în incinta a necesarului de locuri de parcare stabilit prin PUG corespunzător funcțiunilor. Se va respecta necesitatea separației funcționale prin asigurarea distanțelor potrivit reglementărilor specifice din PUG și se va prevedea o zonă de protecție (zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc.) în cazul juxtapunerii unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile cu respectarea reglementărilor tehnice.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent terenul studiat beneficiază de toate utilitățile la limita parcelei.

Zona studiată beneficiază de acces relativ facil la infrastructura edilitară a municipiului Caracal, având în proximitate rețele publice de **apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații**. Acestea pot fi extinse și adaptate pentru a deservi noile funcțiuni propuse în cadrul ansamblului.

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a viitorului ansamblu se va realiza prin **racordarea la rețeaua publică de distribuție a apei potabile**, gestionată de operatorul regional. În proximitatea amplasamentului, pe strada Vornicul Ureche, există o conductă publică de distribuție, de la care se vor realiza racordurile.

- **Canalizare menajeră**

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se propune **racordarea ansamblului la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă**, cu extinderea rețelei în interiorul ansamblului. Apele menajere vor fi dirijate gravitațional către colectorul existent sau, acolo unde este necesar, vor fi utilizate stații de pompare locale.

- **Canalizare pluvială**

Apele meteorice provenite de pe suprafețele carosabile și clădiri vor fi colectate și evacuate prin intermediul **unei rețele de canalizare pluvială dedicate**, dimensionată conform normativelor în vigoare. Se vor prevedea **rigole, guri de scurgere, cămine de vizitare și colectoare** pentru dirijarea apelor către rețeaua publică existentă sau către emisarul natural, cu respectarea normelor de protecție a mediului.

- **Energie electrică**

Zona este deservită de rețeaua de joasă și medie tensiune a municipiului Caracal, iar în zona studiată există **stâlpi electrici și puncte de conexiune**. Alimentarea cu energie electrică a noilor funcțiuni se va realiza prin **extinderea rețelei și racordarea la punctul de transformare existent**, sau, dacă este necesar, prin **realizarea unui post de transformare nou**, conform cerințelor operatorului de distribuție.

- **Gaze naturale**

Rețeaua de distribuție a gazelor naturale este prezentă în zona străzii Vornicul Ureche, fiind posibilă **racordarea noilor construcții la conducta de distribuție**, în baza avizului tehnic emis de operatorul licențiat. Se va realiza o rețea interioară de distribuție în incinta ansamblului, cu respectarea reglementărilor tehnice și de siguranță specifice.

- **Telecomunicații**

Zona este acoperită de rețele de telecomunicații (telefonie, internet, televiziune), iar racordarea ansamblului la aceste servicii se va realiza prin **extinderea rețelelor existente sau realizarea unor rețele subterane noi**, în parteneriat cu furnizorii de servicii de comunicații electronice.

- **Gestionarea deșeurilor**

Colectarea deșeurilor menajere va fi asigurată prin amplasarea de **puncte de colectare selectivă**, distribuite corespunzător pe suprafața ansamblului. Serviciul de salubritate va fi asigurat de operatorul desemnat la nivelul UAT Caracal, cu respectarea legislației privind colectarea separată și reciclarea deșeurilor.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Nu este cazul.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Suprafata totala a zonei analizate este de 97.419,00 mp.

Terenul care a generat PUZ-ul are o suprafata de 28.788,00 mp situat in partea estica a municipiului Caracal, cu deschidere spre str. Vornicul Ureche, si este in proprietatea privata a persoanei juridice **SC COMUNICARE RESURSE TEHNOLOGIE SRL**, reprezentata prin dna FIRESCU ILEANA, identificanil prin Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 50596/ UAT Caracal.

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

Popunerea functionala a acestui PUZ este necesara pentru completarea necesarului de locuinte din zona.

Astfel, investita propusa are rolul de a raspunde nevoilor beneficiarilor fara a deranja ci chiar de a echilibra si de a omogeniza nucleul mixt pentru locuitorii mun. Caracal in zona de est.

4. COSTURI

4.1. CATEGORII DE COSTURI

Costurile investitiei vor fi suportate integral de beneficiar si aici ne referim la amenajare circulatii, sigurare retele edilitare in cadrul amplasamentului, spatiu verde, amenajare acces, locuri de parcare si realizare constructii ce vor reprezenta locuinte individuale, dotari cat si bransarile la retelele infrastructurii urbane existente.

5. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism – Plan Urbanistic Zonal – are ca scop reconversia funcțională a unui teren cu utilizare industrială învechită, situat în intravilanul municipiului Caracal, într-o zonă rezidențială modernă, compatibilă cu direcțiile actuale de dezvoltare urbană ale orașului.

Prin reglementările propuse, se urmărește realizarea unui **ansamblu de locuințe individuale** (maxim P+2), completat de **dotări aferente funcțiunii de locuire** și o **rețea rutieră interioară** bine structurată. Investiția este oportună și justificată din punct de vedere urbanistic, social și economic, având în vedere:

- **poziția strategică** a amplasamentului, cu accesibilitate bună la rețeaua rutieră și edilitară a orașului;
- **integrarea firească în trama urbană** existentă și corelarea cu viitoarele proiecte de infrastructură (extinderea bd. Antonius Caracalla);
- **activarea unui teren subutilizat** și transformarea acestuia într-un pol de locuire atractiv;
- **respectarea reglementărilor legale și urbanistice**, inclusiv în ceea ce privește compatibilitatea SEVESO, echiparea edilitară, mobilitatea și protecția mediului.
-

Prin implementarea reglementărilor propuse prin P.U.Z., se vor crea condițiile pentru dezvoltarea unei zone funcționale coerente și durabile, cu impact pozitiv asupra calității vieții și imaginii urbane a municipiului Caracal.

Se urmărește stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilitatilor.

Totodată stabilește condițiile de amplasare a investiției propuse propus în raport cu limitele de proprietate, caile de acces și indicatorii urbanistici rezultati.

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici, de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezentul PUZ pentru această zonă.

Investiția este oportuna prin completarea necesarului de servicii în zona.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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.



Intocmit,

arh. Ionescu Aurel-Lazar

arh. Tatiana Andrei (Silvestru)

