PLAN URBANISTIC ZONAL

„REGENERAREA UNEI SUBZONE A MUNICIPIULUI CARACAL, PRIN INVESTIȚII INTEGRATE DE DEZVOLTARE URBANĂ”

Amplasament: zona sud a Municipiului Caracal, județul Olt, UAT Municipiul Caracal, terenuri identificate prin CF nr. 60607, 58648, 58649, 60786, 60787, 54379, 57688, 57687, 58096, 57685, 54381, 54378, 54377, 55710, 59646, 58646, 59377, 58194, 58647, precum și CF nr. 54380, nr. vechi 4567 (CAD 3140).

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CARACAL

Proiect Nr.: 9/ 2025
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. INFINITE ARHITECTURE S.R.L.

2026

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titulatură / Specialitate	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	**S.C. INFINITE ARHITECTURE S.R.L.** Strada Pictor Ștefan Luchian, Nr. 8, Sector 2, Bucureşti Cod fiscal 46788854		
	Arh. Urb.	Timur MIHĂILESCU – șef proiect	
	Arh.	Gabriela ȘOPTĂREANU	
	urb.	Ana DURLĂ-UNGUREANU	
	urb.	Ioana-Ramona ZANFIR	
	urb.	Maria-Francesca ZECA	
	urb.	Adriana Elena BURLAN	

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

- Volumul I - Memoriu de prezentare;
- Volumul II-Regulament Local de Urbanism;

Piese desenate:

U.01_Încadrare în teritoriu

U.02_Încadrare in doc aprobate_PUG

U.03_Încadrare în PMUD

U.03_REGLEMENTĂRI URBANISTICE_SITUAȚIE EXISTENTĂ_ 1_3000

U.04_REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE FUNCTIONALA_ 1_3000

U.05_REGLEMENTARI CIRCULATII_SPATII VERZI_ 1_1000

U.06_REGLEMENTARI URBANISTICE_REȚELE TEHNICO-EDILITARE_ 1_1000

U.07_REGLEMENTARI URBANISTICE_REGIM JURIDIC_1_1000

CUPRINS

PLAN URBANISTIC ZONAL 1
„REGENERAREA UNEI SUBZONE A MUNICIPIULUI CARACAL, PRIN INVESTIȚII INTEGRATE DE DEZVOLTARE URBANĂ”..... 1
VOLUMUL I 1
MEMORIU DE PREZENTARE 1
2026..... 1
COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI 2
BORDEROU GENERAL 3
CUPRINS 5
CAPITOLUL I – INTRODUCERE 1
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 1
DENUMIREA LUCRĂRII 1
BENEFICIAR 1
PROIECT NR. 1
ELABORATOR..... 1
DATA ELABORĂRII 1
1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL. OBIECTUL LUCRĂRII..... 1
1.2.1. Solicitări ale temei-program 1
1.2.2. Scopul elaborării PUZ. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată 3
1.3. SURSE DOCUMENTARE 5
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ..... 5
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ 5
1.3.3. Date statistice și alte surse utilizate..... 5
1.3.5. Baza topografică..... 5
1.3.6. Metodologia utilizată 6
1.3.7. Legislația aplicată 6
CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 7
2.1.1. Date privind evoluția zonei..... 7
2.1.2. Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 8
2.1.3. Potențial de dezvoltare 9
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 10
2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul localității 10
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general. Legătura în teritoriu. Accesibilitate. 11
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL..... 12
2.3.1. Relieful 12
2.3.2. Rețeaua hidrografică. Hidrografia..... 13
2.3.3. Clima 14
2.3.4. Condiții geotehnice. Geologia 15
2.3.5. Riscuri naturale 16
2.4. CIRCULAȚIA 16
2.4.1. Circulația rutieră..... 16

2.4.2. Circulația feroviară 17
2.4.4. Circulația aeriană 17
2.4.5. Starea drumurilor 17
2.4.6. Transport în comun 18
2.4.7. Parcările 18
2.4.8. Trasee de ciclism / Velo și circulația pietonală 18
2.5. OCUPAREA TERENURILOR 18
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă 18
2.5.2. Relaționări între funcțiuni 19
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 19
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit 19
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine 20
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi 20
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine 20
2.5.8. Principalele disfuncții 20
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ 21
2.7. PROBLEME DE MEDIU 21
2.7.1. Evidențierea riscurilor naturale și antropice 21
2.7.2. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție 22
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 22
2.9. SINTEZA ANALIZELOR SI ANALIZA SWOT 22
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 22
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE) 22
3.2.1. Încadrare în raport cu PUG Municipiul Caracal, aprobat prin HCL 03/2014 22
CAPITOLUL IV – CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE 25

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	**Plan Urbanistic Zonal** **„REGENERAREA UNEI SUBZONE A MUNICIPIULUI CARACAL, PRIN INVESTIȚII INTEGRATE DE DEZVOLTARE URBANĂ”** - Contract nr. 110234 / 30.12.2025
BENEFICIAR	MUNICIPIUL CARACAL
PROIECT NR.	9/2025
ELABORATOR	S.C. INFINITE ARHITECTURE S.R.L.
DATA ELABORĂRII	Mai 2026

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism este elaborată la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Caracal, în vederea reglementării urbanistice a teritoriului aferent investiției „Regenerarea unei subzone a municipiului Caracal, prin investiții integrate de dezvoltare urbană”.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea unui cadru coerent de reglementare urbanistică, necesar revitalizării și restructurării funcționale a zonei studiate, prin îmbunătățirea condițiilor de locuire, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare și de circulație, modernizarea spațiilor publice și creșterea calității ambientale a cadrului urban.

Documentația are ca obiect stabilirea direcțiilor de dezvoltare urbanistică pentru o zonă situată în partea de sud a municipiului Caracal, aflată într-un proces de tranziție funcțională, caracterizată prin prezența unor terenuri construite și neconstruite, situate atât în intravilan, cât și în extravilan.

Aria studiată se află în partea de sud a municipiului Caracal, într-o zonă aflată în proces de restructurare și reconversie funcțională, caracterizată prin prezența terenurilor agricole, a unor incinte cu funcțiuni productive și servicii, precum și a zonelor rezidențiale aflate în dezvoltare. Zona analizată reprezintă un teritoriu strategic pentru extinderea controlată a municipiului și pentru realizarea unor investiții integrate de dezvoltare urbană.

Limitele teritoriului studiat sunt următoarele:

- Nord – terenuri construite și neconstruite aparținând intravilanului municipiului Caracal, fronturi construite situate de-a lungul străzii General Magheru, precum și zone cu funcțiuni mixte, servicii și locuire individuală;
- Sud – terenuri agricole situate în extravilan și zona aferentă traseului variantei de ocolire a municipiului Caracal;
- Est – culoarul infrastructurii feroviare, terenuri agricole și zone aflate sub incidența unor restricții și zone de protecție specifice infrastructurii existente;
- Vest – zone rezidențiale existente și terenuri cu potențial de dezvoltare urbană, aflate în intravilanul municipiului.

Accesul principal în zona studiată se realizează din strada General Magheru, prin intermediul rețelei stradale existente și al drumurilor de exploatare adiacente.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limitele cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ **121, 4189 ha**, după cum urmează:

Terenuri intravian		Terenuri extravilan	
Nr. CF	Suprafata (mp)	Nr. CF	Suprafata (mp)
54380	130 168 mp	**57685**	4 036 mp
54377	27 200 mp	**57687**	4 707 mp
54378	201 114 mp	**58647**	7 981 mp
54379	125 918 mp	**58648**	4 662 mp
54381	265 879 mp	**58649**	3 503 mp
55710	36 715 mp	**59646**	5 000 mp
57688	12 220 mp	**60607**	40 280 mp
58096	29 892 mp	**60786**	120 857 mp
58194	52 262 mp	**60787**	106 143 mp
58646	15 282 mp		
59377	20 370 mp		
Total suprafață intravilan:	**917 020 mp**	**Total suprafață extravilan:**	**297 169 mp**
Total suprafață ce a generat PUZ		**1 214 189 mp**	

1.2.2. Scopul elaborării PUZ. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Prezentul PUZ este elaborat pentru Zona adiacentă străzii General Gheorghe Magheru, din Municipiul Caracal, Județul Olt, în suprafață de aproximativ 121,42 ha.

Planul Urbanistic Zonal va răspunde strategiei de dezvoltare durabilă a Municipiului Caracal prin urmărirea obiectivelor strategice, dintre care amintim OS 1.1 ”Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de transport”, OS 1.2 ”Dezvoltarea, modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare” și OS 1.3 ”Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii sociale (sănătate, educație, servicii sociale)”.

Scopul final al documentației PUZ este stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității, creșterea calității vieții în mediul urban, fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică, utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice, asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

Zona de studiu s-a stabilit în funcție de impactul estimat al zonei asupra vecinătăților și prin Certificatul de Urbanism nr. 108 din 05.06.2025.

Investiția este oportună și totodată necesară în contextul reactivării unor terenuri degradate sau subutilizate cât și al dezvoltării coerentea infrastructurii edilitare, locuirii individuale, dotărilor aferente și crearea unoir zone industriale.

Obiective generale:

- analiza situației existente a zonei studiate;
- identificarea disfuncțiilor existente la nivel local și zonal;
- stabilirea direcțiilor de dezvoltare a structurii urbane existente pe termen mediu – 10 ani;
- dezvoltarea durabilă și sustenabilă a localității prin intervenții în teritoriu la nivel zonal.

În elaborarea PUZ se vor urmări următoarele principii fundamentale ale regenerării urbane:

- Principiul dezvoltării sustenabile – Susținerea, afirmarea și ameliorarea identității și caracteristicilor funcționale și de organizare spațială atrăgătoare și competitive a zonei, ținând cont de cele 3 părți componente: componenta ecologică, socială și economică;
- Principiul restructurării intraurbane folosind conceptul de unitate de vecinătate – Dispunerea dotărilor publice în funcție de gradul de accesibilitate la scara deplasării pietonale, ce permite optimizarea sistemului de trafic;
- Principiul ierarhizării spațiului public – Valorificarea spațiului public prin identificarea valențelor acestuia (permeabilitate, lizibilitate, adaptabilitate, eficiență energetică, activitate, intimitate) și asigurarea unei ierarhii pentru îndeplinirea valorilor sociale de referință ale comunităților rezidențiale.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică, detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc

obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- măsuri de delimitare până la eliminarea efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă acestea există în zona studiată;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Prin urmare, prin viitorul P.U.Z. vor fi stabilite (dar nu se va limita la acestea):

- categoriile funcționale ale zonei și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii maximali;
- retragerile clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele parcelei;
- dotările de interes public necesare;
- asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise, circulații;
- spații verzi.
- Caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise.

Elemente generale de temă:

- Se va lua în considerare utilizarea actuală a terenurilor;
- Se vor stabili zonele de dezvoltare urbanistică pentru categoriile de funcțiuni: locuire și funcțiuni complementare, zone de conversie funcțională și interdicție temporară de construire, după caz;
- Dotări de proximitate pentru sănătate, învățământ, comerț, servicii, etc.;
- Circulații: pietonale, velo, auto, transport în comun, parcaje, etc.;
- Spații verzi publice și private;
- Stabilirea regimului de înălțime la nivelul zonei studiate - conform concluziilor studiilor de fundamentare - exprimată în metri și număr de niveluri.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Documentații aprobate anterior

An	Nr. crt	Nume documentație de urbanism	Aprobat prin HCL
2014	1	PUG Mun. Caracal	03/2014
În curs	2	PUZ – RLU General Magheru nr. 72	În curs de aprobare
În curs	3	PUZ – RLU Aleea Solidarității nr. 4	În curs de aprobare
În curs	4	PUZ-RLU Str. Arțarului nr. 11-13, nr. 15-17, Str. Alunului nr. 15-17	În curs de aprobare
2023	5	PUZ – RLU Tîrgul Nou nr. 80B	192/2023
2022	6	PUZ – RLU Tîrgul Nou nr. 2, 2C2 2D	80/2022
2010	7	PUZ – RLU Dragoș Vodă nr. 2D și 2E	72/20210

Planuri și proiecte

- Plan de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ Olt), 2011;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Caracal 2021-2027;
- Planul de mobilitate urbană durabilă al municipiului Caracal 2021;
- Strategiei de Dezvoltare a Județului Olt pentru perioada 2014-2020.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic - actualizarea suportului topografic;
- Studiu privind organizarea circulatiei
- Studiu privind rețelele tehnico-edilitare
- Studiu geotehnic

1.3.3. Date statistice și alte surse utilizate

- Date culese de proiectant din terenn;
- Listă firme: https://www.listafirme.ro/ ;
- Institutul Național de Statistică: https://insse.ro/cms/ ;
- Documentațiile cadastrale ale terenurilor reglementate;
- Informații obținute de proiectant de pe site-ul Primăriei Mun. Caracal: https://www.primariacaracal.ro/ și al Consiliului Județean Hunedoara: https://cjolt.ro/
- Date obținute de la beneficiar.

1.3.5. Baza topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. va fi realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la

teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

1.3.6. Metodologia utilizată

- Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
- La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3.7. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele documentații de urbanism, planuri strategice și legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999, privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul nr. 172/2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022";
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 219/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locală;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru rectificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența – 20.10.2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

- Hotărârea de guvern nr. 101/2010 pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Codul Civil.

Planul Urbanistic Zonal se va adapta, din punctul de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Municipiul Caracal se afla în județul Olt, la intersecția drumurilor naționale importante (București- Craiova- Timișoara și Corabia- Râmnicu Vâlcea- Sibiu), beneficiind astfel de o poziție strategică în zona de sud a țării. Municipiul se află la 40km distanță de portul fluvial Corabia și la aproximativ 51km de Aeroportul Craiova. Astfel, orașul este așezat la vest de Olt, la intersecția paralelei 44"7' latitudine nordică cu meridianul de 24"21' longitudine estică. Este așezat la marginea răsăriteană a Câmpiei Romanaților, la contactul dintre subdiviziunile acesteia, Câmpul Înalt Leu-Rotunda și terasa Caracal.

Prima atestare documentară a orașului, datează din 17 noiembrie (XI) 1538. Fiind situat în câmpia Romanațului, Caracalul este plin de vestigii care sugerează locuirea acestui ținut încă din preistorie, existând descoperiri arheologice din vremurile paleoliticului, neoliticului și din epoca bronzului.

De asemenea se află situat și între ruinele castrului roman Romula (com. Resca, la nord de Caracal) și ale cetății Sucidava (Corabia).

Trecerea de la nivelul de așezare rurală la cea de târg, se va face ulterior, odata cu dezvoltarea agriculturii și a comerțului în această zonă a țării cât și a creșterii importanței drumurilor comerciale ce venea din Transilvania pe valea Oltului la Dunăre și al Craiovei și Bucureștilor, ce se intersectau la Caracal.

În timp devine oraș-capitală a fostului județ Romanați. Pe data de 24 noiembrie 1994 Caracalul a fost declarat municipiu, fapt ce evidențiază o nouă etapă de dezvoltare ce se bazează pe dezvoltarea serviciilor.

Un factor important în dezvoltarea orașului este proximitatea față de localități importante din zonă, orașul aflându-se la aproximativ 40 km de Slatina, la aproximativ 40 km de Corabia și la aproximativ 37 km de Balș, iar față de cel mai improtant oraș din regiune, Craiova, Caracalul este situat la aproximativ 54 km.

Astfel, de-a lungul anilor, municipiul a evoluat ca centru comercial și administrativ în regiune, în prezent fiind in continuă dezvoltare în principal a investițiilor în infrastructură de transport și servicii publice.

2.1.2. Caracteristicile semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În ceea ce privește situația demografică a municipiului, conform ”Strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Caracal 2021-2027” profilul demografic al Municipiului înregistrează o scădere continuă a numărului de locuitori în perioada 2014-2020, de la 35.752 locuitori în 2014 la 33,525 locuitori în 2020.

Populația după domiciliu a municipiului la 1 iulie 2020 reprezintă 0,15% din populația națională, 1,57% din cea a Regiunii Sud-Vest Oltenia și 7,82% din populația județului Olt.

Populația masculină a municipiului Caracal a înregistrat o scădere continuă din 2014 până în 2020, astfel că la 1 iulie 2020 reprezenta 93,2% din cea înregistrată în 2014. Aceeași evoluție negativă o înregistrează și populația feminină, la 1 iulie 2020 reprezenta 94,4% din cea înregistrată în anul 2014.

Structura populației pe grupe de vârstă, în anul 2020, indică faptul că populația cu vârsta cuprinsă între 15 și 59 de ani reprezintă marea majoritate a populației în Caracal.

În perioada 2014-2019 numărul persoanelor care și-au stabilit reședința/ domiciliul în mun. Caracal a înregistrat o scădere.

În ceea ce privește situația demografică a municipiului, conform „Strategiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Deva 2021 – 2027”, populația stabilă este într-un proces de ușoară scădere, cu 6,10% în 2022, față de nivelul anului 2014 (similar fenomenului înregistrat la nivel județean 7,69%, dar mai pronunțat decât scăderea la nivel național - 1,64%). În 2022 a fost înregistrat un număr de 66.809 rezidenți, față de 71.152 în anul 2014. De asemenea, conform datelor INS, singura populație care este în creștere este cea de peste 65 de ani, ceea ce semnalează un proces de maturizare și îmbătrânire a populației. Situația demografică pe categorii de vârstă a anului 2022 arată că 12,44% din populație are vârste cuprinse între 0-14 ani, 67,16% din populație are vârste cuprinse între 15-64 de ani, iar 20,40% din populație depășește vârsta de 65 de ani.

Sporul natural (diferența dintre rata natalității și rata mortalității) negativ înregistrat în perioada 2014-2021 și numărul stabilirilor de reședință aflat în scădere în municipiul Deva, indică tendința de descreștere a populației. Având în vedere că la nivelul județului Hunedoara numărul stabilirilor de reședință este în creștere, se poate presupune că populația se orientează către stabilirea în mediul rural, în detrimentul centrelor urbane mai aglomerate și poluate.

Figură 1. Perspectivă cu situația actuală a mun. Caracal și marcarea zonei de studiu (sursa: Google Maps)

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, determinat de poziționarea în cadrul localității, de accesibilitatea bună la rețeaua de circulații existente și de existența unor rezerve de teren subutilizate sau nevalorificate corespunzător.

Un alt aspepect important îl constituie posibilitatea implementării unor proiecte de locuințe pentru tineri, locuințe sociale și echipamente necesare locuirii ce ar putea susține formarea unui centru de cartier urban nou, coerent și conectat la orașul existent.

Acest potențial este împărțit pe mai multe paliere, precum:

Din punct de vedere social:

- există potențial de îmbunătățire a calității locuirii prin dezvoltarea de funcțiuni complementare (servicii, comerț de proximitate, dotări publice);
- se poate stimula coeziunea socială prin amenajarea de spații publice atractive și accesibile;
- posibilitatea implementării unor proiecte de locuințe pentru tineri, locuințe sociale;
- oportunitatea de diversificare a tipologiilor de locuire adaptate cerințelor actuale.

Din punct de vedere economic:

- valorificarea terenurilor libere sau slab utilizate poate genera investiții noi și creșterea atractivității zonei;
- creșterea valorii imobiliare a terenurilor și construcțiilor;
- posibilitatea dezvoltării unor activități economice locale (servicii, mic comerț, funcțiuni mixte).

Circulații și accesibilitate:

- posibilitatea optimizării rețelei de circulații existente și creării unor conexiuni noi;
- dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitate alternativă (pietonală și velo);
- organizarea coerentă a parcajelor și a fluxurilor de trafic.

Mediu și spații verzi:

- oportunitatea creșterii suprafețelor de spații verzi și amenajarea acestora în mod coerent;
- reducerea impactului negativ asupra mediului prin intervenții sustenabile;
- posibilitatea realizării de zone de protecție vegetală și spații de recreere.

Imagine urbană:

- îmbunătățirea aspectului general al zonei prin intervenții asupra fondului construit și spațiului public;
- eliminarea elementelor degradate sau neconforme;
- crearea unei identități urbane coerente și atractive.

În concluzie, dezvoltarea zonei trebuie orientată către o utilizare eficientă a terenului, integrarea funcțională în contextul urban existent și creșterea calității vieții locuitorilor, prin intervenții sustenabile și coerente din punct de vedere urbanistic. Regenerarea acestei zone poate acționa ca un catalizator pentru dezvoltarea echilibrată și sustenabilă a sudului orașului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul localității

Zona ce face obiectul prezentului P.U.Z. se află atât în intravilanul cât și extravilanul Municipiului Caracal, fiind situată în zona de sud a orașului, cu deschidere principală spre str. General Magheru. Terenurile care au generat P.U.Z. au suprafața totală de 121,305 hectare, dintre care 108,297 hectare se află în intravilan și 13,008 hectare se află în extravilan, conform P.U.G. Caracal nr. 03/2025.

Terenurile care au generat P.U.Z. sunt proprietate publică a Municipiului Caracal, conform datelor din extrasele CF.

Din punct de vedere funcțional, aceasta include zone cu caracter rezidențial, destinație specială, de servicii, producție și terenuri agricole, ceea ce evidențiază o structură urbană eterogenă, specifică zonelor de margine a orașului.

Terenurile studiate, fiind amplasate în partea periferică a municipiului Caracal, realizează tranziția între zona construită existentă și zonele agricole din extravilan. Zona se dezvoltă în continuarea țesutului urban existent, având legături directe cu acesta, în special în partea vestică și centrală, unde predomină funcțiunile urbane.

Din punct de vedere al delimitării, arealul analizat este conturat prin limitele stabilite în cadrul P.U.Z., fiind influențat de prezența unor elemente majore de infrastructură, precum Drumul Național DN54, care traversează zona, și traseul feroviar amplasat în partea estică. Aceste elemente constituie atât limite fizice, cât și repere importante în organizarea spațiului.

Zona este bine conectată la nivelul municipiului prin intermediul DN54, arteră principală care asigură legătura cu alte zone ale orașului și cu teritoriul periurban. În același timp, infrastructura feroviară contribuie la definirea limitei estice a sitului și la configurarea funcțională a acestuia.

Prin urmare, datorită amplasării, suprafeței și conectivității, zona studiată poate fi considerată o subzonă cu potențial ridicat de dezvoltare urbană, fiind necesară reglementarea acesteia printr-o documentație de urbanism care să asigure integrarea coerentă în structura municipiului și valorificarea relației dintre intravilan și extravilan.

Datorită suprafeței mari și din considerente de amplasare și conectivitate, zona poate fi considerată un cartier component al mun Caracal.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general. Legătura în teritoriu. Accesibilitate.

Zona studiată este amplasată în zona sudică a municipiului, având o poziție favorabilă în raport cu structura urbană existentă, prin continuitatea zonelor construite și deschiderea către teritoriul extravilan. Această poziție îi conferă rolul de zonă de tranziție și, totodată de extindere a orașului.

Din punct de vedere al accesibilității, zona beneficiază de o conectivitate ridicată, fiind străbătută de Drumul Național DN54, care asigură legătura directă atât cu centrul municipiului, cât și cu localitățile din teritoriu. Rețeaua de străzi secundare existente facilitează accesul la nivel local, însă în anumite sectoare aceasta necesită modernizare și extindere pentru a susține dezvoltările viitoare. De asemenea, prezența căii ferate în partea estică contribuie la conectivitatea la scară largă, chiar dacă aceasta funcționează mai degrabă ca element de limitare fizică.

În ceea ce privește legătura în teritoriu, amplasamentul permite conexiuni rapide cu zonele periurbane și cu terenurile agricole adiacente, ceea ce creează premise pentru dezvoltări viitoare integrate. Poziția în raport cu infrastructura majoră favorizează atât mobilitatea, cât și accesul la rețelele tehnico-edilitare existente.

Cooperarea în domeniul edilitar este susținută de existența parțială a rețelelor de utilități în zona intravilană (alimentare cu energie electrică, apă, canalizare), însă extinderea acestora este necesară în zonele extravilane pentru a permite o dezvoltare coerentă. Astfel, zona prezintă un potențial ridicat de echipare edilitară, condiționat de investiții suplimentare în infrastructură.

În ceea ce privește servirea cu instituții de interes general, zona beneficiază indirect de dotările existente în municipiu (unități de învățământ, servicii comerciale, instituții publice), accesibile prin rețeaua rutieră principală. În interiorul sitului, aceste funcțiuni sunt limitate, ceea ce indică necesitatea integrării unor dotări complementare în cadrul viitoarelor dezvoltări.

Prin urmare, relaționarea zonei cu localitatea este una favorabilă, caracterizată printr-o bună accesibilitate și conexiune la rețeaua urbană, dar care necesită intervenții pentru îmbunătățirea infrastructurii și echipării edilitare, în vederea susținerii dezvoltării durabile.

La nivel regional, zona analizată se află în cadrul regiunii de dezvoltare Sud-Vest Oltenia. Conform documentațiilor strategice (SIDU Olt), municipiul Caracal este conectat la rețeaua majoră de transport prin intermediul drumurilor naționale și județene, dintre care:

- Drumul Național DN54, care traversează zona studiată și asigură legătura cu municipiul Craiova și cu alte localități din sudul județului;
- Drumul Național DN6 (E70), situat în proximitate, care realizează conexiuni importante la nivel național între București și vestul țării;
- Drumul Național DN64 care traversează zona de nord a orașului;
- rețeaua de drumuri județene, care asigură legătura cu localitățile limitrofe și cu teritoriul rural:
  - DJ 641, drum care a beneficiat de proiecte de reabilitare și modernizare;
  - DJ 542, conectează Caracal de localitățile Zvorsca și Amărăștii de Jos;
  - DC 150 (spre Drăghiceni)
  - DC 147 (spre Celaru)

La nivel județean, municipiul Caracal beneficiază de conexiuni directe cu principalele centre urbane din județul Olt, precum:

- Slatina – reședința de județ, situată la aproximativ 40 km;
- Corabia – oraș-port la Dunăre;
- alte localități urbane și rurale din sudul și estul județului.

Din punct de vedere al accesibilității, zona este bine deservită de infrastructura rutieră, în special prin DN54, care traversează situl și asigură accesul direct în interiorul acestuia. Rețeaua de străzi secundare permite distribuția traficului la nivel local, însă necesită modernizări pentru a susține dezvoltările propuse. De asemenea, prezența căii ferate în partea estică contribuie la conectivitatea teritorială, dar reprezintă și o limită fizică în organizarea spațiului.

În ceea ce privește echiparea edilitară, zona este parțial racordată la rețelele existente de utilități (energie electrică, apă, canalizare) în sectoarele intravilane, fiind necesară extinderea acestora în zonele extravilane pentru a permite dezvoltarea coerentă a întregului areal.

Servirea cu instituții de interes general este asigurată în principal de dotările existente la nivelul municipiului (unități de învățământ, servicii comerciale, instituții publice), accesibile prin rețeaua rutieră principală. În interiorul zonei studiate, aceste funcțiuni sunt reduse, ceea ce impune integrarea unor dotări complementare în cadrul viitoarelor dezvoltări.

Prin urmare, zona beneficiază de o poziție favorabilă, cu o bună accesibilitate și conectivitate la nivel local și regional, însă necesită intervenții în ceea ce privește infrastructura rutieră și edilitară, pentru a susține dezvoltarea urbană viitoare și integrarea coerentă în structura municipiului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Partea de nord-vest a județului Olt are un relief relativ accidentat și variat, orientat de cursuri de ape, dealuri și văi. Partea sudică se află în zona de câmpie, fără accidente de teren ci doar cu înclinații spre Dunăre și Olt.

Municipiul Caracal face parte din Câmpia Romanațului, și este caracterizat printr-o diversitate de forme de relief, acestea fiind specifice regiunilor de câmpie și dealuri joase, fiind tipice zonei de sud a României.

Orașul se află într-o zonă de câmpie joasă, aflată în proximitatea râului Olt – element ce joacă un rol important în formarea peisajului. Fiind, astfel, amplasat în zona de câmpie a Olteniei, este o regiune în principal plană, cu ușoare ondulații, ce aparține Subcarpaților Getici. În jurul orașului se observă forme de relief de tipul colinelor izolate și a teraselor fluviale, iar în proximitatea râului Olt se află zona de luncă, cu pajiști și mlaștini.

Nivelul câmpului are în vatra orașului 120-130 m altitudine absolută, iar terasa Caracal 90-93m față de nivelul mării. La contactul acestora se află și satele care se înșiră de la Caracal până la Urzica, formând un arc spre sud-est. Astfel, vatra orașului și partea de vest a extravilanului se află pe câmpul înalt, iar zona de est, zona preindsutrială a orașului se află pe terasa Caracal.

Existând terenuri fertile, influențează activitățile economice din zonă cum ar fi agricultura, iar condițiile de relief favorizează dezvoltarea infrastructurii de transport, orașul aflându-se la intersecția unor drumuri comerciale și rutiere importante, ce facilitează legătura Olteniei cu alte regiuni.

2.3.2. Rețeaua hidrografică. Hidrografia

Zona studiată, situată în municipiul Caracal, se încadrează în bazinul hidrografic al râului Olt, unul dintre principalele cursuri de apă din sudul țării.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Caracal, rețeaua hidrografică locală este slab dezvoltată, fiind reprezentată în principal de cursuri de apă secundare și elemente artificiale de drenaj. Principalul element hidrografic de la nivelul municipiului este pârâul Gologanu, situat în partea estică a orașului . Acesta reprezintă singurul curs de apă de suprafață semnificativ la nivel local, având în trecut un rol important în evoluția urbană a localității.

În apropierea orașului, Oltul formează lunci fertile ce sunt adesea inundate în perioadele de viituri, dar care au și un rol important în agricultură, existând soluri aluviale extrem de fertile.

În urma unor fenomene hidrologice și a necesității de regularizare a scurgerii apelor, în partea vestică a intravilanului a fost realizat un baraj din pământ, în spatele căruia s-a format Lacul Obogeanu, având rol de retenție și regularizare a apelor . Acest element hidrotehnic contribuie la reducerea riscului de acumulări necontrolate de apă și la stabilizarea regimului hidrologic local.

Zona se caracterizează prin:

- lipsa unor cursuri de apă majore în interiorul sitului analizat;
- existența unor torenți și văi temporare, active în perioadele cu precipitații abundente;
- prezența unor zone depresionare, în special în arealele de câmpie (ex. Leu–Rotunda), unde apa poate stagna din cauza permeabilității reduse a solurilor .

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul apelor subterane (acviferul freatic) se situează la adâncimi de aproximativ 4–10 m, ceea ce permite exploatarea acestora pentru alimentarea cu apă, însă poate genera probleme de umiditate în anumite condiții .

De asemenea, caracteristicile solurilor (în special cele argiloase și sensibile la umezire) favorizează stagnarea apei și apariția fenomenelor de băltire, mai ales în perioadele cu precipitații ridicate .

În concluzie, rețeaua hidrografică a zonei este dominată de elemente locale și artificiale, cu un regim de scurgere redus, ceea ce impune măsuri adecvate de gestionare a apelor pluviale și de drenaj în cadrul dezvoltărilor urbanistice viitoare.

2.3.3. Clima

Zona studiată, situată în municipiul Caracal, se încadrează din punct de vedere climatic în sectorul de climă temperat-continentală, specific Câmpiei Române, caracterizată prin veri calde și secetoase și ierni reci, cu variații termice semnificative.

Regimul climatic este influențat de poziția geografică în sudul țării și de caracterul de câmpie deschisă, ceea ce favorizează circulația maselor de aer și amplitudini termice ridicate.

Principalele caracteristici climatice sunt:

- temperatura medie anuală: aproximativ 10–11°C;
- temperaturi medii în luna iulie: peste 22–23°C;
- temperaturi medii în luna ianuarie: în jur de -2 / -3°C;
- amplitudine termică anuală ridicată, specifică climatului continental.

Regimul precipitațiilor este moderat, cu o medie anuală de aproximativ 500–600 mm cu valori mai ridicate în lunile de primăvară și început de vară. Verile sunt frecvent marcate de perioade de secetă, iar distribuția neuniformă a precipitațiilor poate genera episoade de ploi torențiale.

Din punct de vedere al circulației aerului:

- predomină vânturile din sector estic și nord-estic, dar și cele din vest;
- viteza vântului este în general moderată, însă pot apărea intensificări în perioadele de instabilitate atmosferică;
- zona este expusă fenomenelor de viscol în sezonul rece și de secetă și arșiță în sezonul cald.

Durata de strălucire a soarelui este ridicată, specifică sudului României, favorizând procesele de încălzire accentuată a suprafețelor în sezonul cald.

Din punct de vedere al influenței asupra dezvoltării urbane, condițiile climatice impun:

- măsuri de protecție împotriva supraîncălzirii (spații verzi, umbrire);
- soluții pentru gestionarea apelor pluviale în cazul precipitațiilor torențiale;
- adaptarea construcțiilor la variații termice și vânturi dominante.

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

În concluzie, clima zonei este favorabilă dezvoltării urbane, însă necesită măsuri de adaptare la fenomenele specifice climatului continental, în special seceta, arșița și variațiile termice.

2.3.4. Condiții geotehnice. Geologia

SOLUL

În zona municipiului Caracal, solurile pot fi diferențiate în funcție de specificul reliefului de câmpie, fiind caracteristice formațiunilor loessoide și depozitelor aluvionare.

Zona analizată se încadrează în câmpia joasă a Romanațiului, unde predomină:

- soluri de tip cernoziom, cu fertilitate ridicată, utilizate în special ca terenuri agricole;
- soluri brun-roșcate de câmpie, dezvoltate pe depozite loessoide;
- soluri argiloase și argilo-nisipoase, cu permeabilitate redusă și sensibilitate la umezire.

Aceste soluri prezintă, în general, o capacitate portantă medie, fiind favorabile construcțiilor obișnuite, însă pot apărea probleme generate de variațiile de umiditate, în special în cazul solurilor argiloase (umflare și contracție).

În zonele joase sau slab drenate pot apărea:

- fenomene de băltire;
- exces de umiditate;
- tasări diferențiate ale terenului.

Din punct de vedere geologic, terenul este alcătuit din depozite cuaternare, formate din loessuri, argile și nisipuri, specifice zonelor de câmpie, fără prezența unor formațiuni stâncoase la suprafață.

APA

Teritoriul municipiului se încadrează în bazinul hidrografic al râului Olt. La nivel local, rețeaua hidrografică este redusă, fiind reprezentată în principal de cursuri de apă secundare și canale de drenaj.

Principalul curs de apă din apropiere este pârâul Gologanu, iar la nivelul municipiului există și acumulări artificiale, precum Lacul Obogeanu, cu rol în regularizarea apelor.

AERUL

Calitatea aerului în zona studiată este influențată în principal de:

- traficul rutier, în special pe arterele principale (ex. DN54);
- activitățile economice din zonele de producție și depozitare;
- suprafețele neamenajate sau insuficient întreținute.

În general, nivelul de poluare este moderat, specific unui oraș de dimensiune medie, însă pot apărea disconforturi locale generate de praf și emisii din trafic, în special în zonele intens circulate.

2.3.5. Riscuri naturale

Zona studiată, situată în municipiul Caracal, prezintă un nivel redus spre moderat de riscuri naturale, specifice unităților de câmpie din sudul României.

Din punct de vedere seismic, teritoriul se încadrează în zona de influență a cutremurelor vrâncene, cu o intensitate moderată, ceea ce impune respectarea normativelor de proiectare antiseismică, fără a exista însă riscuri tectonice locale majore.

În ceea ce privește riscul de inundații, zona nu este afectată de cursuri de apă importante, însă pot apărea acumulări temporare de apă și fenomene de băltire, în special în sectoarele slab drenate, pe fondul permeabilității reduse a solurilor argiloase și al precipitațiilor torențiale.

Condițiile climatice specifice generează riscuri precum seceta și arșița în sezonul cald, respectiv viscolul și înghețul în sezonul rece, acestea influențând confortul urban și funcționarea infrastructurii.

Din punct de vedere geotehnic, solurile pot determina tasări diferențiate și comportamente sensibile la variațiile de umiditate, fără a exista însă riscuri de alunecări de teren datorită reliefului plan.

În ansamblu, riscurile identificate nu sunt restrictive pentru dezvoltare, dar necesită măsuri adecvate de proiectare, drenaj și organizare urbanistică pentru prevenirea efectelor negative.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Circulația rutieră

Zona studiată, situată în municipiul Caracal, beneficiază de o accesibilitate rutieră bună, fiind deservită de infrastructura existentă și în special de artere de importanță națională și locală. Principalul element de structurare a circulației îl reprezintă Drumul Național DN54, care traversează zona și asigură legătura directă cu alte zone ale municipiului, precum și cu localitățile din teritoriu, facilitând accesul la rețeaua rutieră majoră.

Rețeaua de circulație este completată de străzi secundare și drumuri locale, care asigură accesul la nivel de parcelă și distribuția traficului în interiorul zonei. Acestea prezintă, în general, un grad variabil de modernizare, unele sectoare necesitând reabilitare, lărgire sau echipare corespunzătoare pentru a susține dezvoltările viitoare.

Traficul rutier este influențat de funcțiunile existente în zonă, precum cele de locuire, producție și servicii, precum și de tranzitul generat de DN54, ceea ce conduce la intensități mai ridicate ale circulației în anumite puncte. De asemenea, intersecțiile cu drumurile secundare pot genera conflicte de trafic, în lipsa unor amenajări corespunzătoare.

Din punct de vedere funcțional, circulația rutieră asigură o bună conectivitate a zonei cu restul municipiului, însă sunt necesare măsuri de optimizare, precum modernizarea infrastructurii existente, organizarea fluxurilor de trafic și crearea unor accese adaptate noilor funcțiuni propuse. În ansamblu,

rețeaua rutieră existentă oferă un suport adecvat pentru dezvoltare, cu condiția îmbunătățirii calității și capacității acesteia.

2.4.2. Circulația feroviară

Zona studiată, situată în municipiul Caracal, este influențată de prezența infrastructurii feroviare, amplasată în partea estică a arealului analizat. Traseul căii ferate reprezintă un element important de organizare spațială, având atât rol funcțional în transportul de călători și marfă, cât și rol de limită fizică în dezvoltarea urbană.

Linia feroviară asigură conexiuni la nivel regional și național, contribuind la accesibilitatea generală a municipiului, însă la nivelul zonei studiate aceasta are un impact mai redus în ceea ce privește accesul direct, nefiind prevăzute puncte majore de acces sau stații în interiorul sitului.

Din punct de vedere urbanistic, infrastructura feroviară generează o serie de condiționări, precum zonele de protecție impuse conform reglementărilor în vigoare, limitând posibilitățile de construire în vecinătatea acesteia. Totodată, aceasta poate crea discontinuități în țesutul urban, afectând conectivitatea transversală și necesitând amenajarea unor puncte de traversare adecvate.

În ansamblu, circulația feroviară reprezintă un element important la nivel teritorial, cu impact indirect asupra zonei studiate, oferind potențial de dezvoltare în contextul transportului de marfă și al conectivității regionale, dar impunând în același timp restricții specifice în organizarea spațiului urban.

2.4.4. Circulația aeriană

La nivelul municipiului Caracal nu există un aeroport, însă orașul este localizat la o distanța de aproximativ 55 km, respectiv 45 minute timp de parcurs cu autoturismul până la Aeroportul Craiova, cererea de transport aerian fiind deservită de către acest aeroport.

2.4.5. Starea drumurilor

Calitatea drumurilor este una medie, existând disfuncționalități în zona studiată, și anume: carosabil degradat, lipsa trotuarelor și piestelor pentru biciclete, drumuri neconforme în relație cu funcțiunea deservită, lipsa racordurilor pentru autospeciale, lipsa semnalizării clare, vizibilitate redusă și risc de accidente.

Starea drumurilor din zona studiată este eterogenă, reflectând caracterul de tranziție al acesteia între zone construite consolidate și terenuri aflate în curs de dezvoltare sau neamenajate.

Artera principală de circulație, reprezentată de Drumul Național DN54 (str. General Gheorghe Magheru), se află într-o stare tehnică bună, fiind modernizată și capabilă să preia fluxuri ridicate de trafic, inclusiv trafic de tranzit și trafic greu. Aceasta asigură conexiunea directă a zonei cu restul municipiului și cu teritoriul periurban.

În schimb, rețeaua stradală secundară (străzi colectoare și locale, precum str. Zorilor, str. Arțarului și străzile adiacente) prezintă o stare tehnică variabilă. În unele sectoare, acestea sunt modernizate parțial, însă în numeroase cazuri se constată:

- carosabil degradat sau nemodernizat;
- profile stradale insuficiente pentru desfășurarea corespunzătoare a circulației în dublu sens;
- lipsa trotuarelor sau a unor spații amenajate pentru circulația pietonală;

- lipsa sistemelor de colectare și evacuare a apelor pluviale;
- organizare deficitară a intersecțiilor și a acceselor la proprietăți.

De asemenea, în zonele situate spre sud și est, unde predomină terenuri neconstruite sau cu utilizare agricolă, infrastructura rutieră este slab dezvoltată sau inexistentă, accesul realizându-se pe drumuri de pământ sau trasee informale.

Starea actuală a drumurilor nu permite susținerea unei dezvoltări urbane coerente și generează disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, siguranța circulației și confortul utilizatorilor.

2.4.6. Transport în comun

Municipiul Caracal nu dispune în prezent de un sistem organizat de transport public urban, mobilitatea fiind asigurată preponderent prin transport individual și servicii de transport interurban (microbuze și autocare). La nivelul administrației locale există însă proiecte în curs de implementare pentru introducerea unui sistem de transport public cu autobuze.

2.4.7. Parcările

În zona studiată, parcarea se realizează neorganizat, preponderent în incinta proprietăților sau pe marginea carosabilului, în lipsa unor spații special amenajate.

Nu există parcaje publice amenajate corespunzător, iar în zonele construite acestea sunt insuficiente și necorelate cu necesarul generat de funcțiunile existente.

În ansamblu, sistemul de parcare este deficitar, fiind necesară organizarea și dimensionarea corespunzătoare a locurilor de parcare, în corelare cu funcțiunile propuse prin PUZ și cu prevederile normativelor în vigoare.

2.4.8. Trasee de ciclism / Velo și circulația pietonală

În zona studiată nu există infrastructură dedicată pentru circulația cicliștilor, deplasarea realizându-se în prezent pe partea carosabilă, în condiții de siguranță redusă.

Circulația pietonală este asigurată parțial, în principal de-a lungul arterelor principale, însă în rețeaua stradală secundară se constată lipsa trotuarelor sau amenajarea necorespunzătoare a acestora.

În zonele neconstruite sau slab dezvoltate, circulația pietonală se desfășoară neorganizat, fără trasee dedicate.

În ansamblu, infrastructura pentru mobilitate alternativă este insuficient dezvoltată, fiind necesară realizarea de trotuare și trasee dedicate, în corelare cu dezvoltarea zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă

Zona studiată prezintă un caracter eterogen, specific unei zone de tranziție între intravilanul construit și extravilan.

Funcțiunea predominantă în partea de nord și vest este locuirea individuală, cu regim redus de înălțime (P–P+2), însoțită de funcțiuni complementare (comerț, servicii).

În interiorul arealului sunt identificate și terenuri încadrate anterior, prin documentațiile de urbanism în vigoare, în categoria zonelor cu destinație specială. În prezent, acestea nu mai îndeplinesc funcțiuni specifice obiectivelor militare, terenurile fiind preluate în proprietatea

autorității publice locale și pierzându-și caracterul de zonă cu destinație specială. Totodată, în cadrul zonei analizate sunt prezente și suprafețe ocupate de activități productive și depozitare, amplasate dispersat.

Partea centrală și sudică este caracterizată de terenuri libere sau utilizate agricol, reprezentând rezerve de dezvoltare.

În ansamblu, zona are o structură funcțională neomogenă, fără o organizare coerentă, ceea ce impune reglementare urbanistică.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Relațiile între funcțiunile existente în zona studiată sunt în general slab structurate, ca urmare a dezvoltării necoordonate și a caracterului de tranziție al arealului.

Zonele de locuire sunt învecinate direct cu terenuri libere, suprafețe agricole sau funcțiuni productive, fără o delimitare clară sau zone de protecție, ceea ce generează incompatibilități punctuale.

Funcțiunile de tip productiv și cele cu destinație specială sunt amplasate izolat, fără o integrare coerentă în țesutul urban, iar conexiunile cu zonele rezidențiale sunt realizate prin infrastructură insuficient adaptată.

În ansamblu, relaționarea între funcțiuni este deficitară, fiind necesară reorganizarea acestora prin zonificare clară și stabilirea unor relații funcționale compatibile.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este redus, caracterizat printr-o distribuție neuniformă a construcțiilor.

În partea de nord și vest, ocuparea este mai ridicată, fiind reprezentată de zone de locuire individuală, organizate pe parcelar existent. În restul arealului, predomină terenurile libere sau slab utilizate, cu suprafețe extinse neconstruite.

Funcțiunile productive și cele cu destinație specială ocupă suprafețe punctuale, fără a genera o structură urbană compactă.

În ansamblu, zona se caracterizează printr-un grad scăzut de ocupare, ceea ce indică un potențial ridicat de dezvoltare urbană.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent este neomogen, atât din punct de vedere al calității, cât și al stării tehnice.

Construcțiile de locuințe individuale din zona de nord și vest sunt, în general, în stare medie, însă există și imobile degradate sau insuficient întreținute. Funcțiunile productive existente sunt amplasate izolat și nu prezintă o organizare coerentă din punct de vedere urbanistic.

În restul zonei, fondul construit este redus sau inexistent, fiind predominante terenurile libere.

În ansamblu, calitatea fondului construit este medie spre redusă, neexistând elemente de valoare arhitecturală deosebită, ceea ce permite intervenții de restructurare și dezvoltare urbană.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată beneficiază de servicii la nivel redus, acestea fiind concentrate în principal în zonele construite din proximitate, în special de-a lungul arterelor principale.

Funcțiunile de servicii existente sunt limitate și de mică amploare, neasigurând necesarul pentru o dezvoltare urbană completă a zonei.

Accesul la dotări de interes general (învățământ, sănătate, comerț, servicii) este realizat prin intermediul zonelor învecinate și al rețelei rutiere principale, în special către zona centrală a municipiului.

În ansamblu, nivelul de asigurare cu servicii este insuficient, fiind necesară completarea și diversificarea acestora în corelare cu dezvoltarea propusă.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată nu dispune de spații verzi amenajate corespunzător, suprafețele existente fiind reprezentate în principal de terenuri libere, vegetație spontană sau grădini aferente locuințelor.

Nu există spații verzi publice organizate sau zone de agrement amenajate, iar vegetația existentă nu este valorificată din punct de vedere urbanistic.

În ansamblu, nivelul de asigurare cu spații verzi este redus, fiind necesară amenajarea unor suprafețe dedicate, în corelare cu dezvoltarea funcțională a zonei.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată prezintă un nivel redus de riscuri naturale, specific unităților de câmpie.
Nu sunt identificate riscuri majore de alunecări de teren sau inundații, însă pot apărea acumulări temporare de apă în zonele slab drenate, în condiții de precipitații abundente.

De asemenea, zona este expusă fenomenelor climatice specifice (secetă, arșiță, viscol), fără a constitui factori limitativi pentru dezvoltare.
În ansamblu, riscurile naturale nu sunt restrictive, dar necesită măsuri adecvate de proiectare și drenaj.

2.5.8. Principalele disfuncții

Analiza situației existente evidențiază următoarele disfuncționalități:

- structură funcțională neomogenă, cu predominanța terenurilor agricole (EX1) și a suprafețelor neutilizate;
- amplasarea necoordonată a funcțiunilor (locuire, servicii, activități productive), fără o zonificare clară;
- vecinătăți incompatibile între zone de locuire și funcțiuni industriale sau cu caracter special ;
- fragmentarea teritoriului prin infrastructuri majore (DN54, cale ferată), care generează discontinuități în dezvoltare;
- rețea de circulații incompletă, cu accesibilitate redusă în interiorul zonei;
- lipsa echipării corespunzătoare cu servicii, spații verzi și dotări publice;
- sistem de parcare neorganizat și lipsa infrastructurii pentru mobilitate alternativă;
- imagine urbană necoerentă, determinată de dezvoltări disparate și terenuri neamenajate.

- structură funcțională neomogenă, cu predominanța terenurilor agricole (EX1) și a suprafețelor neutilizate;
- amplasarea necoordonată a funcțiunilor (locuire, servicii, activități productive), fără o zonificare clară;
- vecinătăți incompatibile între zone de locuire și funcțiuni industriale sau cu caracter special ;
- fragmentarea teritoriului prin infrastructuri majore (DN54 și calea ferată), care generează discontinuități în dezvoltare și accesibilitate;
- rețea de circulații incompletă și insuficient ierarhizată, cu acces limitat în interiorul zonei;
- lipsa dotărilor de interes public, a spațiilor verzi amenajate și a unei structuri de servicii coerente;
- sistem de parcare neorganizat și absența infrastructurii pentru mobilitate alternativă;
- imagine urbană necoerentă, caracterizată prin dezvoltări fragmentate și terenuri neamenajate.

În acest context, se impune reorganizarea funcțională a zonei, structurarea unei trame stradale coerente și valorificarea terenurilor libere, în vederea integrării acestora în dezvoltarea urbană a municipiului.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este deservită parțial de rețele tehnico-edilitare existente, dezvoltate în principal în zonele construite.

Alimentarea cu apă se realizează din sistemul centralizat al municipiului, bazat pe surse și rețele de distribuție existente, însă extinderea acestora este necesară pentru deservirea integrală a zonei . Rețeaua de canalizare este prezentă limitat, fiind insuficient dezvoltată în raport cu potențialul de dezvoltare.

Alimentarea cu energie electrică este asigurată prin rețeaua existentă și posturi de transformare amplasate în proximitate, fiind necesară extinderea și adaptarea acesteia pentru noile funcțiuni .

Zona beneficiază parțial de rețea de gaze naturale, existând conducte de distribuție în apropiere, însă acestea necesită extindere pentru acoperirea integrală a teritoriului .

În ansamblu, echiparea edilitară este incompletă și neuniform distribuită, fiind necesară extinderea și modernizarea rețelelor pentru susținerea dezvoltării propuse.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona studiată prezintă un nivel redus de riscuri naturale, specific reliefului de câmpie. Nu sunt identificate riscuri de alunecări de teren sau inundații majore, însă pot apărea acumulări temporare de apă în zonele slab drenate, în condiții de precipitații abundente.

Din punct de vedere antropogenic, riscurile sunt generate în principal de prezența infrastructurilor majore (DN54 și calea ferată), care pot produce disconfort fonic și pot constitui surse de poluare.

De asemenea, existența funcțiunilor productive și a zonelor cu destinație specială poate genera impact local asupra mediului, în lipsa unor măsuri de protecție adecvate.

În ansamblu, riscurile identificate nu sunt restrictive pentru dezvoltare, dar impun măsuri de control și protecție în procesul de urbanizare.

2.7.2. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona reglementată nu se regăsesc obiective istorice, situri arheologice, monumente istorice de arhitectură și de for public.

În zona studiată nu sunt identificate monumente istorice clasate sau situri arheologice de interes național sau local.

De asemenea, nu sunt evidențiate zone construite protejate sau elemente de patrimoniu arhitectural deosebit care să impună restricții specifice de intervenție.

Valorile de patrimoniu existente la nivelul municipiului sunt concentrate în zona centrală, în afara arealului studiat.

În consecință, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a patrimoniului construit în cadrul zonei analizate.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Primăria Municipiului Caracal, în calitate de autoritate publică locală, are rolul de a asigura dezvoltarea controlată a teritoriului, prin corelarea intereselor individuale cu cele ale comunității.

În conformitate cu prevederile Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, procesul de elaborare a documentațiilor de urbanism implică informarea și consultarea publicului, propunerile acestuia fiind analizate și, după caz, integrate în cadrul documentației.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice și etape de dezbatere, desfășurate pe parcursul elaborării documentației de urbanism.

Opțiunile populației vor fi exprimate și analizate în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului aferente elaborării prezentului PUZ, în conformitate cu reglementările locale privind implicarea publicului în procesul de urbanism.

2.9. SINTEZA ANALIZELOR SI ANALIZA SWOT

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM (APROBATE / ÎN CURS DE APROBARE)

3.2.1. Încadrare în raport cu PUG Municipiul Caracal, aprobat prin HCL 03/2014

Zona studiată este încadrată conform Planului Urbanistic General al municipiului Caracal în unități teritoriale de referință cu funcțiuni mixte, incluzând zone de locuire, zone pentru activități productive, terenuri agricole (EX1), precum și zone cu destinație specială după cum urmează:

ZC 7	Centre de cartier – zone cu concentrare de servicii de interes general cu raza mediue de deservire situate in afara zonei centrale, de regula amplasate pe artere aparținând tramei majore în zone de extindere în care sunt grupate construcții cu funcțiuni de interes public

Li3	Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de restructurare. Situate în partea de S a orașului. Necesită PUZ elaborat pentru fiecare cvartal delimitat de străzile existente
S	Zona cu destinație specială **
T1	Transport rutier, include ansamblul rețeleik de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/ garare a autovehiculelor
I1	Zona de producție și depozitare, iar funcțiunile admise din zonă sunt: funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite zone pentru servicii și clienți
EX1	Zone destinate agriculturii
EX3	Ape – include ape de suărafață
V3	Spații verzi diverse: plantații de aliniament, terenuri plantate pentru protecția infrastructurii, scuaruri etc
IS2	Subzona serviciilor comerciale

Conform reglementărilor PUG, teritoriul analizat se află într-o zonă de extindere a intravilanului, caracterizată printr-un grad redus de ocupare și prin necesitatea dezvoltării infrastructurii și a echipării edilitare.

Totodată, în cadrul zonei sunt identificate culoare de infrastructură majoră (DN54 și calea ferată), precum și zone afectate de restricții specifice, care influențează modul de dezvoltare urbană.

Prevederile PUG evidențiază necesitatea organizării coerente a funcțiunilor, a completării rețelei de circulații și a echipării edilitare, în vederea integrării zonei în structura urbană a municipiului.

Propunerile prezentei documentații PUZ sunt în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG, urmărind valorificarea terenurilor libere și structurarea unei zone funcționale mixte.

3.2.2. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea reglementează următoarele zone funcționale în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism în curs de avizare:

Zona Li5	Locuire individuală de mici dimensiuni (pe loturi de max. 300 mp)
Zona Li3	Locuire individuală
Zona M1	Zonă mixtă - Locuire/Comerț servicii
Zona M2	Zonă mixtă - Comerț servicii/Producție
Zona IS2	Zonă servicii comercile
Zona IS4	Zonă instituții învățământ
Zona I1	Zonă Producție/Depozitare
Zona I3	Zonă Logistică/Comerț servicii
Zona I4	Zonă producție și cercetare agricolă

Zona V3	Spații verzi - plantații aliniament/scuaruri
Zona V4	Spații verzi de agrement
Zona V5	Spații verzi - Complexe/Baze sportive
Zona CC	Circulații pietonale și carosabile

3.2.3. Bilanț teritorial:

Denumire zona	Suprafața (mp)	Procent (%)
Zona Li5	16804,62	1,38%
Zona Li3	52459,75	4,32%
Zona M1	102804,68	8,47%
Zona M2	98000,05	8,07%
Zona IS2	73797,32	6,08%
Zona IS4	6274,04	0,52%
Zona I1	185496,11	15,28%
Zona I3	206736,3	17,03%
Zona I4	105895,62	8,72%
Zona V3	7436,93	0,61%
Zona V4	18642,35	1,54%
Zona V5	12669,71	1,04%
Zona CC	327171,52	26,95%
Total suprafață zona ce a generat PUZ	**1 214 189 mp**	**100%**

3.2.4. Echiparea tehnico-edilitară:

În vederea asigurării condițiilor necesare dezvoltării funcțiunilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, se propune extinderea rețelelor tehnico-edilitare în zona ce a generat PUZ-ul, în corelare cu dezvoltarea etapizată a investițiilor și cu avizele administratorilor de utilități.

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin extinderea rețelelor publice existente și racordarea construcțiilor propuse la sistemul centralizat al municipiului, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul rețelei și a legislației în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor necesare pentru funcțiunile propuse. Soluțiile tehnice privind alimentarea cu energie electrică vor fi stabilite în baza avizului operatorului de distribuție.

Toate rețelele și echipamentele tehnico-edilitare propuse vor fi amplasate și dimensionate în conformitate cu normele tehnice specifice și cu avizele emise de instituțiile competente.

Pentru autorizarea executării construcțiilor se vor respecta condițiile de racordare/branșare la rețelele edilitare existente sau propuse prin prezenta documentație.

CAPITOLUL IV – CONCLUZII-MĂSURI ÎN CONTINUARE

Scopul documentației de tip Plan Urbanistic Zonal privind regenerarea urbană a zonei adiacente străzii General Magheru îl reprezintă restructurarea și revitalizarea unui areal urban cu potențial semnificativ de dezvoltare, prin reconversia și valorificarea unor terenuri insuficient utilizate, corelarea funcțională a acestora și integrarea coerentă în structura urbană a municipiului Caracal. Intervențiile propuse urmăresc consolidarea unei structuri urbane funcționale și echilibrate, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

Documentația propune dezvoltarea unei zone urbane mixte, caracterizată prin diversificarea funcțiunilor și crearea unui cadru construit adaptat necesităților actuale ale municipiului. Sunt prevăzute zone destinate locuirii individuale, inclusiv locuințe sociale, completate de funcțiuni complementare și compatibile, precum servicii, comerț, activități administrative, dotări de învățământ și alte echipamente publice necesare deservirii comunității. Totodată, se propune conversia funcțională a unor terenuri încadrate anterior ca zone cu destinație specială, acestea fiind reintegrate în circuitul urban și orientate către funcțiuni civile și activități urbane compatibile cu caracterul zonei.

În vederea susținerii dezvoltării economice locale și a creării unui cadru funcțional diversificat, documentația introduce zone destinate activităților productive nepoluante, producției de mici dimensiuni, logisticii și depozitării, reglementate astfel încât să asigure compatibilitatea cu zonele de locuire și cu celelalte funcțiuni propuse.

Componenta de regenerare urbană este susținută și prin propunerea unor ample suprafețe de spații verzi și zone de agrement, inclusiv amenajarea unui parc cu suprafața de peste 1 ha, cu rol recreativ, ambiental și social. Aceste intervenții contribuie la creșterea calității mediului urban, la stimularea interacțiunii sociale și la consolidarea identității și atractivității zonei.

Din punct de vedere al mobilității, documentația urmărește configurarea unei trame stradale coerente și ierarhizate, alcătuită din artere principale și secundare conectate la rețeaua majoră de circulație a municipiului, asigurând accesibilitatea optimă a întregului areal și premisele unei dezvoltări urbane integrate și sustenabile.

CAPITOLUL V – PLAN DE ACȚIUNE – succint

Etapele principale de implementare sunt următoarele:

1. Aprobarea documentației de urbanism – faza Plan Urbanistic Zonal (PUZ), precum și obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare;
2. Realizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investițiilor propuse:
    - extinderea rețelei de alimentare cu apă - 1.500.000 – 3.000.000 euro;
    - extinderea rețelei de canalizare - 2.500.000 – 5.000.000 euro;
    - extinderea rețelei de energie electrică - 1.000.000 – 2.500.000 euro;
    - realizarea branșamentelor și racordurilor aferente - 500.000 – 1.500.000 euro;
3. Realizarea și modernizarea infrastructurii de circulație:

amenajarea acceselor carosabile și pietonale;

- realizarea profilurilor stradale propuse - 6.000.000 – 12.000.000 euro;
- amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor publice aferente - 1.500.000 – 4.000.000 euro;

4. Elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor (DTAC, PTh, DE), conform prevederilor legale în vigoare;
5. Obținerea autorizațiilor de construire și realizarea investițiilor propuse prin PUZ.

Întocmit, Verificat,

Urb. Adriana Elena Burlan Șef proiect – Arh. Urb. Timur Mihăilescu