

## URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE  
SOLICITAT PRIN C.U. NR. 198 / 14.09.2023:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII  
INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA MACULUI,  
NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL - FLORIN**

**PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA**

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

proiect: **36/2022**

adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2; nr. cad.  
59369**

faza de proiectare: **AVIZ APM OLT**

perioada de elaborare: **IANUARIE 2024**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)  
AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL" PE ALEEA  
MACULUI, NR.2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT**



**LISTA DE SEMNĂTURI:**

proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**  
Proiectant asociat: **URBANA LINES S.R.L.**  
    Șef proiect: Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU  
  
proiectat/desenat: Drd. Master Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU  
    Urb. Elena Oana FURCA

**BORDEROU**

PIESE SCRISE: MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
PLAN DE ACȚIUNE – P.U.Z.

PIESE DESENATE: U01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ  
U02. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. CARACAL  
U1. SITUAȚIE EXISTENTĂ  
U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ  
U3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ  
U4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
U5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

## MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE - P.U.Z.

### Cuprins

1	INTRODUCERE.....	2
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	2
1.2	OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3	SURSE DOCUMENTARE .....	4
2	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	5
2.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	5
2.2	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE .....	5
2.3	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	5
2.4	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	6
2.5	ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI .....	12
2.6	OCUPAREA TERENULUI .....	12
2.7	ECHIPAREA EDILITARĂ .....	13
2.8	PROBLEME DE MEDIU .....	15
2.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	16
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	17
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	17
3.2	PREVEDERI ALE PUG APROBAT .....	19
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	19
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	19
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 20	
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE .....	22
3.7	PROTEȚIA MEDIULUI .....	22
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	22
3.9	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....	23
3.10	CATEGORIILE DE COSTURI .....	23
4	CONCLUZII .....	23

## MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE - P.U.Z.

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar: **PÎRLOGEA DANIEL – FLORIN**  
**PÎRLOGEA ANGELICA - FLORENTINA**  
proiectant general: **DESIGN & MANAGEMENT SERVICES S.R.L.**  
Proiectant asociat **URBANA LINES S.R.L.**  
proiect: **36 / 2022**  
adresă: **Jud. Olt, Mun. Caracal, Aleea Macului Nr.2 ; nr. cad. 59369**  
faza de proiectare: **AVIZ APM OLT**  
perioada de elaborare: **IANUARIE 2024**

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect obținerea avizului APM Olt, în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 198 din 14.09.2023 și a avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru „ ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI ”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” PE ALEEA MACULUI, NR. 2, MUN.CARACAL, JUDEȚUL OLT, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastrale 59369/UAT CARACAL.

- Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Terenul care a generat P.U.Z. are suprafața totală de **12.300,00 mp** și se află în proprietatea lui Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021.

Conform avizului de oportunitate nr. 2 / 06.04.2023, suprafața totală a teritoriului care urmează să fie reglementat prin PUZ este de 225.385 mp. Se propune reglementarea : terenului ce a generat P.U.Z, în suprafața de 12.300 mp și a subzonei Li4-1 din zona de studiu.

Teritoriul reglementat nu intra în aria zonelor de impact din jurul amplasamentelor care se încadrează în prevederile legii nr.59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

Terenul este liber de construcții și este învecinat în partea de nord cu terenul viran cu nr. cad. 59014, în sud cu terenul cu nr. Cad. 59100, la vest cu terenul viran necadastrat și la est cu terenul cu nr. Cad. 59140.



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

Solicitarea temei-program constă în lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. și construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale și o zonă mixtă.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil 9900 mp și curți construcții 2400 mp.

Accesul la teren se face în partea de sud și vest din Aleea Macului.

**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:

- parcelarea terenurilor;
- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului din teren arabil (9900 mp) în curți construcții și pastrarea categoriei de folosință a terenului curți construcții existent (2400 mp).
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare; schimbarea

funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR M1-7 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 – subzona transporturilor rutiere;

- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 – 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- 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.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea studiului de oportunitate aferent P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General** Municipiul Caracal, aprobat cu H.C.L. al Mun. Caracal nr.03/30.01.2014;
- **Strategia de Dezvoltare** a Municipiului Caracal pentru perioada 2013-2020, elaborată în anul 2013.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat într-o zonă periferică a orașului unde se găsesc dispersat locuințe individuale. Se poate observa că în imediata vecinătate a arealului studiat, la est, există anumite inserții noi de **locuințe individuale**.

### 2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

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

### 2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. cu o suprafață de **12.300,00 mp**, și este situat în intravilanul Municipiului Caracal, în partea vest a acestuia, cu deschidere la Aleea Macului, care are legătură cu strada Măceșului și strada Gheorghe Doja, care are legătura directă cu zona centrală a Municipiului Caracal.

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

- **NORD:** terenuri proprietate privată cu nr. cad. 59014
- **EST:** nr. cad. 59100
- **SUD:** nr. cad. 59100 Aleea Macului
- **VEST:** teren viran necadastrat

## 2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

**Geomorfologic**, arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Tesluiului și Oltețului, și printr-o serie de văi seci și paralele în sud, care imprimă relieful cu un aspect larg vălurit în care se întâlnesc frecvent gorgane (ridicături de pământ pietros în formă de căpiță, movilă) și mici ochiuri de apă ale iazurilor.

Din punct de vedere geomorfologic, județul Olt reprezintă o unitate geomorfologică situată în sudul țării care, teritorial, se suprapune cu suprafețele vechilor județe Old și Romanați.

Municipiul Caracal este situat în marea unitate morfologică Câmpia Română, subdiviziune a Câmpiei Olteniei, subunitatea Câmpia Romanatului. Această subunitate este reprezentată printr-un complex de câmpuri șiterase din care regăsim pe teritoriul administrativ alorașului, **Câmpul Leu-Rotunda și terasa Caracal**.

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

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

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

Văile afluențe ale râului Olt, prezintă cursuri paralele cu direcția vest-est, ragmentând acest câmp. Versanții văilor sunt slab afectați de fenomene de eroziune.

Terasa Caracal cu terasa inferioară aparține sistemului de terase de pe partea dreaptă a râului Olt, cu un relief situat sub altitudinea de 100.00, în nord și 90.00m, în sud.Ocupă jumătatea de est a teritoriului administrativ al municipiului Caracal.

Relieful este aproximativ plan cu o pantă de cca 0.25- 0.50% spre est către râul Olt.

Terasa Hotereni sau terasa joasă apare doar pe o suprafață mică la limita de est a teritoriului administrativ a Mun. Caracal. Aceasta are o altitudine relativă de cca.15.00m.

### **Hidrogeologic**

Oltul la aproximativ 12 km depărtare de oraș. Este unul dintre râurile mari din România. În acest sector Oltul primește pe dreapta ca afluenți râul Teslui și pârâul Gologan. Debitul mediu multianual înregistrat la Stoenesti este de circa 174 m<sup>3</sup>/s. Debitul maxim anual provine în majoritate din ploile de primăvară și este de 2.700-3.000 m<sup>3</sup>/s. Debitul mediu zilnic minim anual variază între 24-29 m<sup>3</sup>/s. Fenomenul de iarnă are o durată de 40 de zile din care podul de gheață ajunge la circa 18-20 zile. Din punct de vedere al regimului chimic, Oltul face parte din categoria apelor bicarbonate cu mineralizare mijlocie (200-250 mg/l). Caracteristica văilor afluenților Oltului din zona Caracal este adâncimea mică și paralelismul pe direcția NV-SE.



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

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

*Caracteristicile acviferelor din zonă*

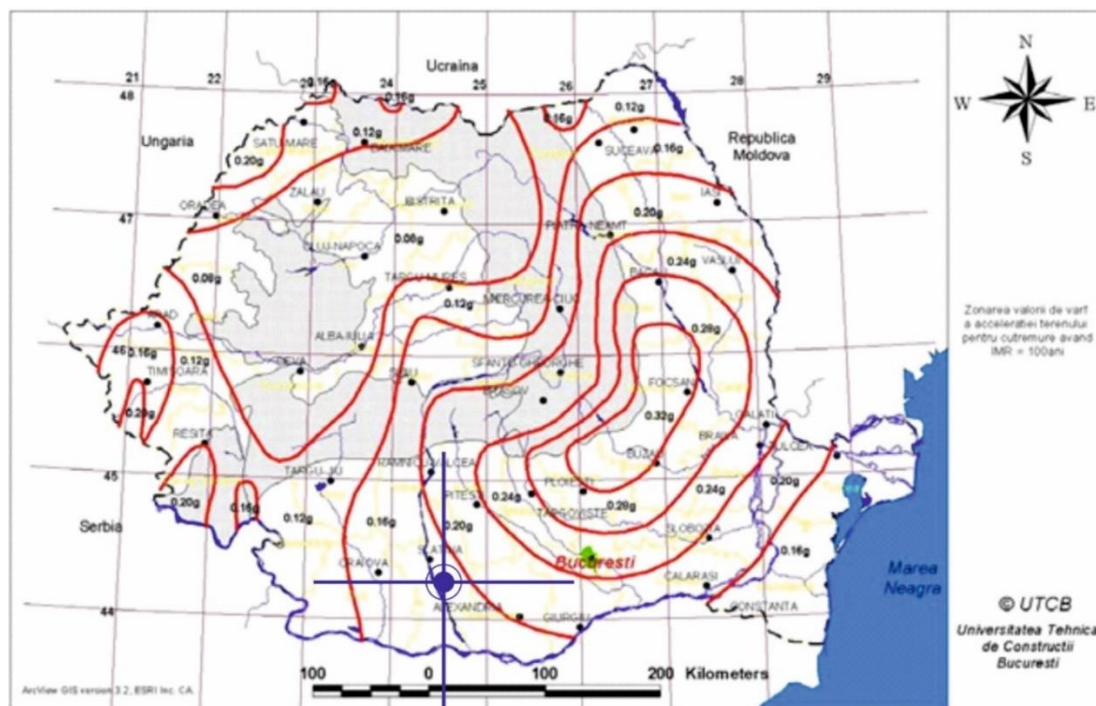
Acviferul freatic existent în zona cercetata permite captarea unui debit  $Q = 0,60 - 2.00l/s$ , pentru denivelari de 0.30 – 5.00 m.

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

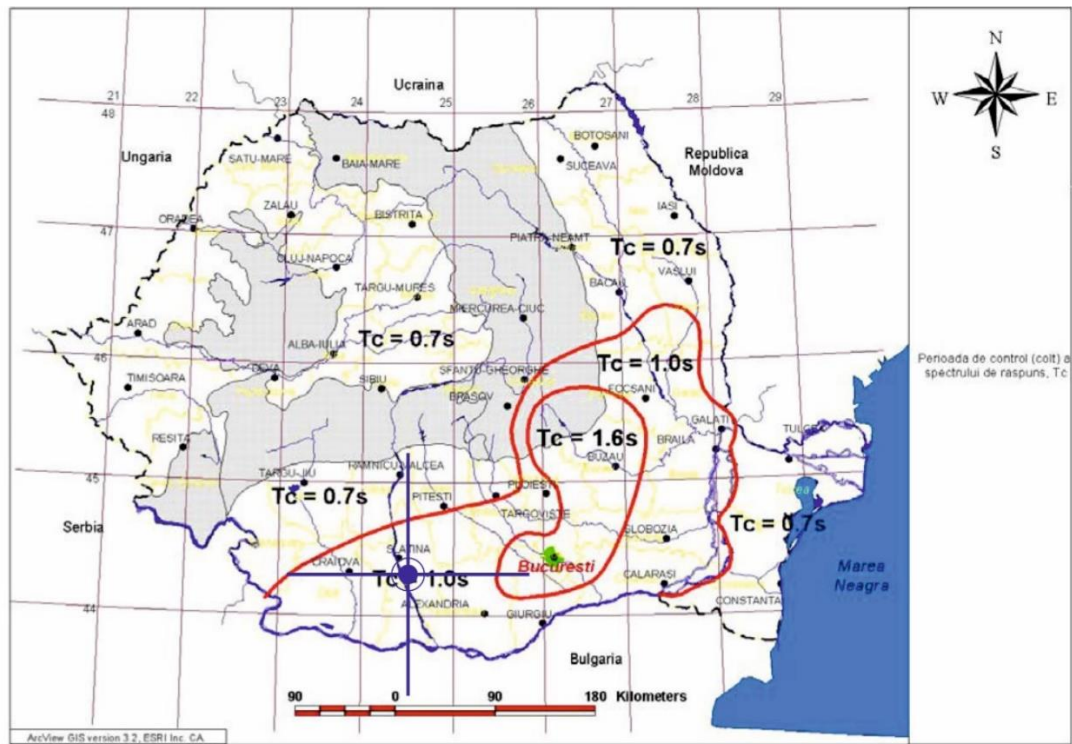
Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase.

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

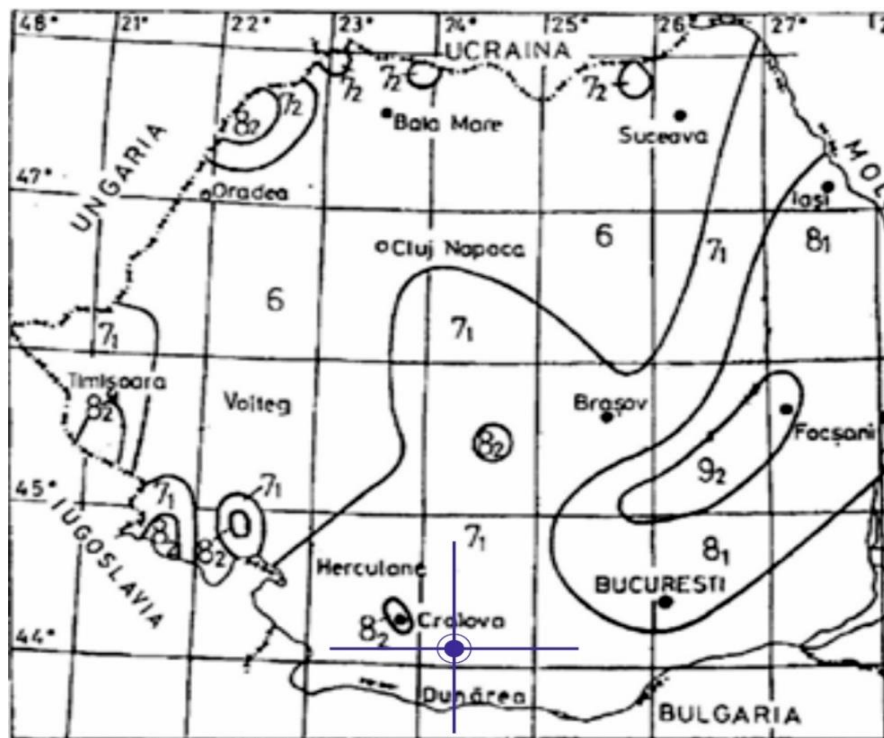
Orizonturile acvifere de medie adâncime, cantonate in Stratele de Candesti, sunt alcatuite din nisipuri si pietrisuri mărunte în alternanță cu orizonturi argiloase. Nivelul piezometric din aceste formațiuni este ascensional, ajungând la adâncimi de peste 25.00m.



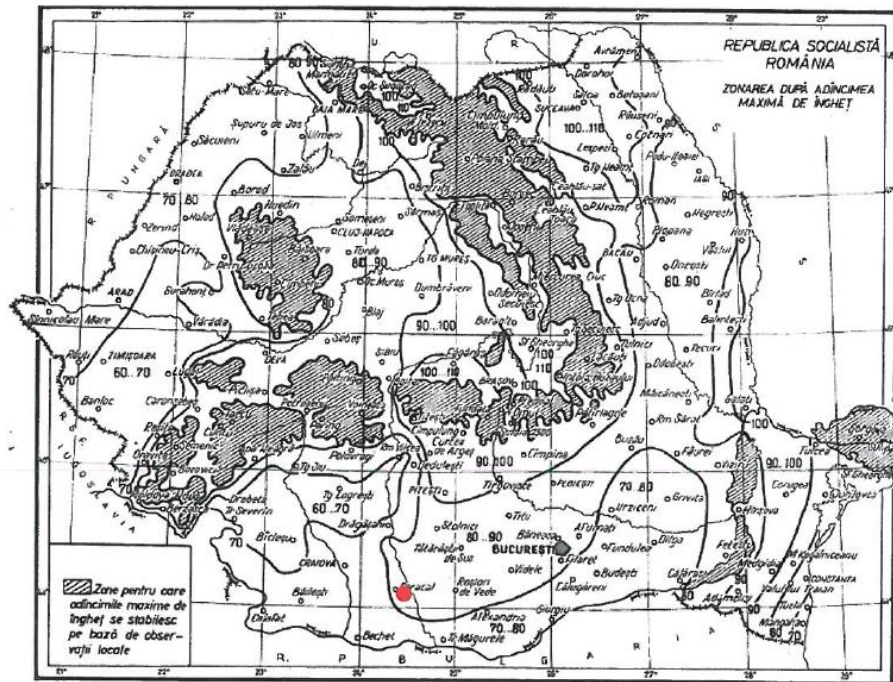
*Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului -  $a_g$*



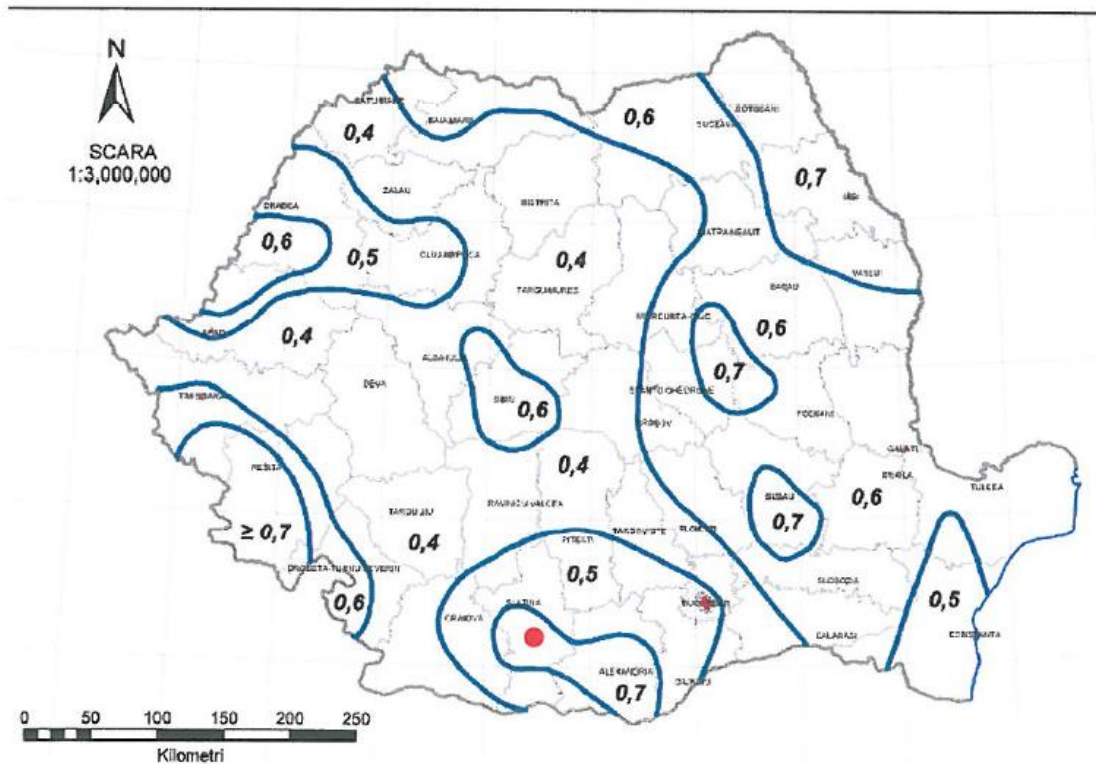
Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns,  $T_c$



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Zonarea teritoriului după adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054-77)



Zonarea teritoriului valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului  
 qb cu IMR-50ani (CR 1-1-4/2012)



Principalele resurse subterane de apă tehnic utilizabile sunt:

- Captarea Frasinet a orasului Caracal, amplasată în partea de nord a localității, este constituită din 24 de puțuri forate la adâncimi de 130.00-180.00 m, având capacitatea proiectată de captare  $Q = 80.00$  l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Stoenesti este amplasată în lungul DN6 Caracal-București, între localitățile Caracal și Stoenesti. Captarea, constituită din 32 puțuri forate la adâncimi de 54.00-100.00 m, poate debita  $Q=75.00$  l/s. În prezent se află în conservare;
- Captarea Redea – Deveselu este amplasată în zona de sud – est a municipiului Caracal și este constituită din 32 de puțuri care pot debita  $Q=140.00$  l/s. Această captare furnizează municipiului Caracal debitul de apă potabilă de 25.00 l/s
- Captarea Chelaru – Redea este amplasată în zona de vest a localității, în prelungirea captării Redea – Deveselu. Din această captare pot fi activate 32 puturi cu debitul  $Q=150.00$  l/s.
- Frontul de captare al Uzinei de vagoane Caracal este constituit din 5 puturi forate la adâncimi de 70.00-80.00 m, care pot furniza un debit,  $Q=15.00$  l/s, utilizat in cadrul unitatii;
- Captarea IPILF este formată din 14 puturi amplasate pe direcția nor-sud în zona de nord a localității. Captarea poate furniza debitul  $Q=3.00$  l/s utilizat pentru zonele rurale.

**Din punct de vedere climatic**, amplasamentul cercetat se încadrează într-o zonă de climă continentală, respectiv într-un ținut cu clima de câmpie caracterizată prin veri foarte calde cu precipitații nu prea bogate, ce cad mai ales cub formă de averse și prin ierni moderate cu viscole rare.

Temperatura aerului prezintă medii anuale de ordinul a  $11,0^{\circ} - 11,2^{\circ}C$ .

Vara poate ajunge la valori de  $35,0^{\circ}C$  și de  $-25,0^{\circ}C$  iarna.

Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț este de 100.

Precipitațiile atmosferice înregistrează cantități medii anuale de cca 500-550mm, cu valori medii pentru luna iunie de ordinul a cca. 71,3mm și pentru luna februarie de 28,2mm.

Cea mai mare parte a precipitațiilor cad în semestrul cald, când aversele însoțite de descărcări electrice sunt frecvente.

Cantitățile maxime căzute în 24 ore au atins 85,0mm (29 august 1927).

Stratul de zăpadă are o durată medie anuală de cca 5 zile, cu grosimi medii decadale ce variază între 6,0 și 14,0 cm.

În zona, frecvențele medii anuale ale vânturilor sunt de 24,6% - E, 18,7% - V și 9,6% - NV, cu un calm atmosferic având o frecvență de 26,3%. Vitezele medii anuale ale vânturilor oscilează între 1,2 și 4,3m/sec.

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

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

Radiația solară totală se ridică în zonă la aproximativ 130.000 kcal/cm<sup>2</sup>, în aceasta încadrându-se atât radiația solară cât și radiația difuză. Această radiație influențează pozitiv procesul de vegetație al plantelor. Energia calorică maximă se întâlnește în lunile iunie-iulie, iar cea mică în lunile ianuarie-februarie.

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

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

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

Temperatura medie anuală este de 11°C.

Temperatura minimă absolută este de -31°C.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Seismic,**

Municipiul Caracal se situează conform zonărilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismică I = 7<sub>1</sub> (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere al normativului „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2013, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic este descrisă de valoarea de vârf a accelerației terenului,  $a_g$  (accelerația terenului pentru proiectare) determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de (225) ani, cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. În cazul zonei în discuție, accelerația  $a_g$  are valoarea 0,20g. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns recomandată pentru proiectare este  $T_c=1,0s$ .

**Adâncimea de îngheț**, în zonă este de 0,80-0,90 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

## **2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

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

- Aleea Macului, stradă neasfaltată, drum de pământ, cu acces direct la terenul care a generat P.U.Z. (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014, categoria a III a, respectiv III.2., de 10,00m : 7,00 m carosabil (două benzi de 3,50 m), 1,50 m pietonal (două trotuare), de o parte și de alta a străzii);

În planșa de Reglementări Urbanistice – Unități teritoriale de referință, conf. P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat prin HCL nr.03/30.01.2014 sunt propuse două circulații orientative, care traversează terenul care face obiectul prezentei documentații pe direcția Nord – Sud.

Prin prezenta documentație se propune o circulație carosabilă care traversează terenul pe direcția Nord-Sud, circulație care va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la nord de imobilul care face obiectul P.U.Z. În urma comisiei CTATU, prin avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023 s-a stabilit propunerea și reglementarea unui singur drum, conform plansei U2 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

## **2.6 OCUPAREA TERENULUI**

### **2.6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor**

Principalele caracteristici ale funcțiilor în zona studiată sunt:

Circulațiile – care se desfășoară atât carosabil, cât și pietonal, astfel în zona studiată se află Strada Măceșului, care face legătura cu Str. Elena Doamna, Str. Ștefan cel Mare, dar și cu Str. Gheorghe Doja, prin care se face legătura cu centrul localității.

Terenuri curți-construcții – terenurile ce au generat PUZ.

Spațiile verzi – care se desfășoară de-a lungul străzilor.

Zona de locuințe individuale – care se găsesc în partea estică și nordică a terenului ce a generat PUZ.



### **2.6.2. Identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor**

Terenurile ce au generat P.U.Z. se află în proprietatea persoanelor fizice : Pîrlogea Daniel – Florin și Pîrlogea Angelica - Florentina, conf. Contract de vânzare, autentificat cu nr. 3491 din 02.11.2021, iar celelalte terenuri din zona studiată aparțin persoanelor fizice sau juridice sau domeniului public al UAT Mun. Caracal.

### **2.6.3. Analiza fondului construit**

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1E.

Un alt aspect de menționat este faptul că terenul ce a generat P.U.Z. nu se învecinează cu alte dotări, în imediata vecinătate există terenuri virane.

## **2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile conform P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03/30.01.2014. Conform C.U. Nr. 198 / 14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

În prezent, conform avizului de amplasament de la Compania de Apă Olt S.A., nr. 761 / 03.05.2023, pe Str. Aleea Macului nr.2, nu există rețele de apă și canal, conform schiței anexate avizului.

Avizul de amplasament este valabil pentru obținerea autorizației de construire a obiectivului propus și nu constituie aviz tehnic de branșare / racordare la rețelele de apă și de canalizare. La realizarea obiectivului se va ține seama de normativele de proiectare, execuție și întreținere cu privire la intersectarea, protejarea și distanțele minime de amplasare față de rețelele publice aflate în zonă.

În condițiile în care pe amplasamentul solicitat se găsesc rețele de utilități publice care nu au fost poziționate în documentație din cauza modificărilor apărute în timp, dar și a vechimii montării acestora în subteran, beneficiarul investiției propuse are obligația de a sista lucrările și de a înștiința S.C. COMPANIA DE APĂ OLT S.A. pentru stabilirea unor soluții de deviere, ale căror cheltuieli vor fi suportate de investitor. Extinderile de rețele edilitare se vor face prin grija beneficiarului.

### **2.7.2. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului favorabil CTE de la Distribuție Energie Oltenia, cu nr. 9881 / 05.05.2023, pentru realizarea obiectivului propus în zonă se obține următoarele avize de la administratorul rețelelor electrice existente în zonă : aviz amplasament, aviz tehnic de racordare pentru racordarea la RED a viitorului consumator. Racordarea la RED se va face în conformitate cu Ordinul 59 al Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei din 2013 "Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public", în care sunt stipulate conținutul cererii de racordare și documentele conexe acesteia, drepturile solicitanților precum și etapele care trebuie parcurse pentru eliberarea avizului tehnic de racordare.

Se vor respecta condițiilor de coexistență față de instalațiile OD în conformitate cu Ordinul Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei 225/2020 - ordin ce introduce modificări la Ordinul ANRE 239/ 2019 (pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice) și Ordinul ANRE 25/2016, cu toate actualizările ulterioare (privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea). Avizul CTE nu ține loc de aviz de amplasament.

În urma Comisiei Tehnico-Economică Zona Slatina a Distribuție Energie Oltenia S.A. s-a avizat favorabil avizul CTE pentru prezenta documentație P.U.Z.

### 2.7.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată, conform avizului de principiu Distrigaz Sud Rețele cu nr.29118-318.660.693 / 02.05.2023, pe Aleea Macului nu există rețea de gaze naturale.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7 / 2022.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brașamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brașament cu o înălțime de aprox.0.2 m și adâncimea de pozare a brașamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a stațiilor de protecție catodică, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 precum și a Ordinului MEC nr.47/2003.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Avizul Distrigaz Sud Rețele s-a emis favorabil pentru PUZ și RLU, în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr.47/2003, pentru amplasamentul obiectivului propus.

### 2.7.4. Telecomunicații

Nu este cazul.

Conform avizului de oportunitate nr.2 din 06.04.2023, pentru asigurarea utilităților se vor respecta prescripțiile subzonelor funcționale și regulile stabilite prin P.U.G. Mun. Caracal.

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

Noile rețele și extinderea rețelelor existente se vor realiza în subteran sunt în sarcina beneficiarului PUZ dacă administrația publică locală nu are fonduri alocate în acest sens.

Până la extinderea rețelelor publice de apă-canal se pot accepta soluții individuale locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele publice și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și în baza avizelor Agenției pentru Protecția Mediului și Agenției Naționale Apele Romane.

Se va urmări asigurarea colectării selective a deșeurilor menajere și accesibilitatea dintr-un drum public, cu respectarea normelor de igiena și sănătate stabilite prin Ord. MS Nr. 119/ 2014, cu modificări și completări.

## 2.8 PROBLEME DE MEDIU

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Ecosistemul municipiului Caracal este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier. Se menționează că poluatorii importanți proveniți din industrie au restrâns sau chiar au închis activitatea, reducându-se în acest fel sursele de poluare a factorilor de mediu.

### 2.8.1. Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

#### • Inundații

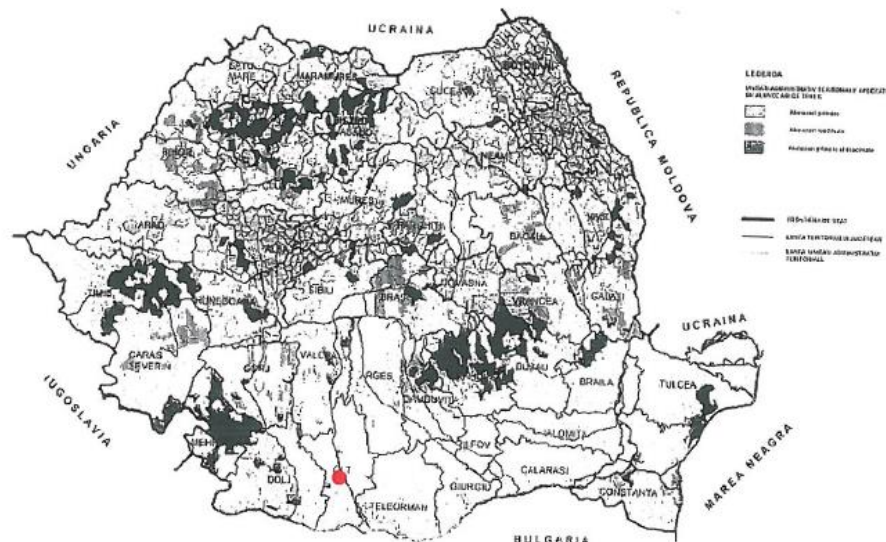
Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește inundațiile. Zona studiată nu se află în apropierea unor cursuri de apă. În zona studiată nu există zone inundabile.

#### • Alunecări de teren

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale în ceea ce privește alunecările de teren.

#### • Zone de risc seismic

Conform "Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural", zona studiată se încadrează în categoria terenurilor cu intensitate seismică moderată cu o intensitate seismică VIII exprimată în grade MSK, potențial inexistent la redus de alunecări și inundații.



Plan de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural

### 2.8.2. Pericole de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.
- Nu există stații PECO și GPL în proximitatea amplasamentului studiat.

- Exista o statie Lukoil (benzinarie) la o distanta de 950 m fața de terenul de face obiectul PUZ.
- Nu există rețele de înaltă tensiune în zonă.
- Există rețea de medie tensiune în vecinatatea imobilului, la nord, pe limita de proprietate, RAC L20KV PTAB Măceșului și pe direcția Nord-Sud, traversează imobilul, L20KV CARAC V-CAR N\_TR55-243\_55-220, conform GIS DISTRIBUTIE ENERGIE OLTENIA. Aceste rețele nu afectează parcelarea propusă.
- Nu există obiective seveso, conform Legii nr.59/2016.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

## 2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ – care s-a desfășurat în perioada 25.10.2022 – 08.11.2022 astfel:

- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară
- Publicarea anunțului și documentației Studiului de oportunitate pe pagina de internet a instituției
- Anunțul – cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ.

Rezultatele informării și consultării publicului asupra inițierii și evoluției propunerilor P.U.Z.:

În perioada informării și consultării publicului nu au fost înregistrate în scris observații sau recomandări privind propunerea de P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia în vederea realizării investiției Construire ansamblu rezidențial pe Aleea Macului nr.2, Municipiul Caracal, Jud.Olt.

2. Etapa propunerilor preliminare – care s-a desfășurat în perioada 25.01.2024 – 08.02.2024 astfel :

- S-a publicat pe propria pagina de internet anunțul cu privire la posibilitatea, modul și perioada, locul și orarul în care se pot consulta documentele și transmite observații la sediul autorității publice competente pentru aprobarea PUZ. De asemenea, au fost puse la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic.
- Au fost identificați și notificați proprietarii ale căror imobile sunt învecinate și există posibilitatea de a se considera afectați de propunerilor PUZ.
- Anunț afișat la locul realizării investiției și la avizierul instituției – Primăria Municipiului Caracal, str. Piața Victoriei nr. 10, curte interioară
- Anunțul s-a afișat în loc special amenajat pe teritoriul zonei studiate, pe panou rezistent la intemperii.

În perioada informării și consultării publicului cu privire la propunerile preliminare PUZ și RLU, au existat persoane ce dețin proprietăți în zona studiată și au solicitat detalii despre documentație, atât la sediul Primăriei, cât și telefonic.

Toate informațiile necesare au fost oferite verbal solicitanților și nicio observație scrisă referitoare la propunerile preliminare nu a fost depusă la sediul instituției.

## 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

#### Studiul geotehnic :

În urma cercetărilor de teren, a analizelor de laborator și birou efectuate, se desprind concluziile:

- Amplasamentul este plan din punct de vedere morfologic cu ușoare denivelări favorizante bălțirilor
- Stratul de pământ prospectat de la suprafața (0-6m) este mediu la bun de fundare și este constituit din :
  - o Strat vegetal și umpluturi nisipoase cu pietriș, negricioase la cafenii, cu îndesare medie, pe primii 60-80 cm
  - o Argile prafoase nisipoase la slab nisipoase, negricioase la cafenii și gălbui, plastic consistente la vartoase, cu compresibilitate mare la medie, umede la 0.6-0.8m în jos, având caracteristicile fizico-mecanice detaliate în studiul geotehnic.
- Date hidrogeologice
- Adâncimea minimă de fundare a construcțiilor se recomandă a fi de 1.0m de la nivelul terenului amenajat
- Se recomandă realizarea de fundații continui armate și fundații izolate cu grinzi de echilibrare
- Se recomandă ridicarea cotei amenajate cu scopul eliminării bălțirilor din apropierea construcției și asigurării îndepărtării apelor de suprafață.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 2, cu un risc geotehnic Moderat și s-au avut în vedere : importanța normală a construcției, natura terenului, nivelul al apei fără riscul epuismențelor, risc redus la moderat din punct de vedere al vecinătăților.

Din punct de vedere al seismicității, suprafața cercetată se află în zona D de seismicitate, valoarea accelerației terenului pentru proiectare este  $A_g=0.20g$ , perioada de control (colt)  $T_c=1.0s$ , are gradul 7 de seismicitate.

Studiul geotehnic a fost întocmit în conformitate cu normativul NP 074-2014 privind Documentațiile geotehnice pentru construcții și conform NP 112 – 2014 pentru proiectarea structurilor de fundare directă.

#### Studiul de fundamente echipare edilitară

Amplasamentul beneficiază de toate utilitățile tehnico-edilitare numai prin extinderea rețelelor existente de prima parte a străzii Măceșului, astfel investiția este oportună.

Se pot realiza și surse alternative, astfel, energia electrică prin montarea de panouri fotovoltaice, pentru canalizare prin realizarea de bazine etanșe vidanjabile în fiecare incintă cu avizul obligatoriu al DSP, pentru alimentarea cu apă cu puț propriu pe fiecare lot, cu avizul obligatoriu SGA Olt, iar pentru încălzire și alimentare cu apă caldă se poate realiza electric din panourile fotovoltaice pentru centrala termică murală.

Alimentarea cu energie electrică se poate realiza prin extindere de rețea publică. Tensiunea din rețeaua existentă este acoperitoare pentru locuințe.

Alimentarea cu gaze naturale se poate realiza prin extindere de rețea publică. Dimensionarea țevilor efective se va realiza la partea de proiect tehnic, dimensionarea din prezentul studiu este maximală, presiunea de lucru existentă este acoperitoare pentru investițiile propuse.

Alimentarea cu apă se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Presiunea de lucru este acoperitoare pentru alimentarea cu apă a investițiilor propuse – locuințe.

Canalizarea se poate realiza prin extinderea de rețea publică. Dacă prin proiectul tehnic va fi necesară modificarea soluției din prezentul studiu, aceasta se va face conform normativelor în vigoare.

Extinderile rețelelor de utilități se pot executa prin parteneriat public-privat și vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal. Astfel beneficiarul poate finanța extinderea lor, iar primăria poate accepta prin acte realizarea rețelelor de către investitor pentru buna desfășurare a investiției.

### **Studiu de circulații**

Se propune amenajarea circulațiilor auto atât pe str. Macesului cât și pe Aleea Macului, reglementarea acceselor pe loturile propuse cu acces direct din Aleea Macului și amenajarea accesului pe drumul prezumtiv existent pe lotul propus reglementării.

Se propune încadrarea strazii Macesului în categoria de drum III.5, conform PUG, cu profil de drum cu latimea de 14,00 m, din care 7,00 m carosabil, cate o banda pe sens de 3,50 m, trotuare de cate 2,00 m pe ambele parti ale carosabilului si intercalare spatiu verde de cate 1,50 m pe fiecare parte a carosabilului.

Se propune încadrarea Aleei Macului în profilul de strada III.2, conform PUG, cu profil de drum cu latimea de 10,00 m, din care 7,00 m carosabil cu doua benzi pe sens de cate 3,50 m și trotuare de cate 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Se propune încadrarea drumului prezumtiv de pe lot (accesul pe viitorul drum) în categoria III.1 cu un profil de strada de 9,00 m din care 6,00 m carosabil, cât o banda pe sens de cate 3,00 m și cu trotuar de 1,50 m pe ambele parti ale carosabilului.

Pentru încadrarea în categorie a strazii Macesului, nu este necesară cedarea către Consiliul Local Caracal a unei suprafațe de teren.

Pentru încadrarea în categorie a Aleei Macului cât și pentru accesul pe viitorul drum care în prezent este prezumtiv, beneficiarul va ceda către Consiliul Local Caracal suprafața de teren de 1509.41mp, împărțit astfel: pentru Aleea Macului va ceda pe toata lungimea iar pentru accesul pe viitorul drum va ceda lotul aferent realizării drumului.

Accesele în loturile propuse se vor face auto și pietonale, pentru fiecare lot propus se va face acces de tip simplu cu porti de acces, fără necesitatea lățirii benzilor pentru crearea acceselor în incintă.

Beneficiarii loturilor vor fi obligați ca în incinta să creeze locuri pentru staționare, dar se poate opri și pe partea carosabilă, în limitele legale și conform legilor circulațiilor auto.

Se va realiza o semnalizare rutieră, atât orizontală, cât și verticală, prin montarea de indicatoare rutiere amplasate corespunzător, astfel încât circulația și relațiile de trafic să fie în concordanță cu standardele SR 1848 – 1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Concluzii : Conform celor mentionate în situația propusă, drumurile existent și propus se pot realiza în conformitate cu drumurile aprobate prin PUG și RLU Caracal, astfel vor avea categorii de drum după cum urmează : Aleea Macului - III.2, str. Macesului - III.5 și drumul propus - III.1.

Execuția acceselor în incinta loturilor conf. planșei Ci-2 se poate realiza pentru parcare beneficiarilor loturilor. Vizitatorii pot opri pe partea carosabilă pe perioada limitată conform legilor de circulație.

Atât drumurile existente cât și drumul propus vor rămâne în domeniul public al UAT Caracal.



### 3.2 PREVEDERI ALE PUG APROBAT

Conform **P.U.G. CARACAL** aprobat prin H.C.L. nr. 03/30.01.2014, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li4 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare sunt:

- **P.O.T. max. = 30%;**
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp;**
- **R.h. max. = P+2.**
- **Minim 20% din suprafață va fi destinată dotărilor publice.**

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

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

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru terenul care a generat P.U.Z. : pentru subzona Li4-2 și pentru subzona M1-7, ambele subzone au acces la Aleea Macului, strada de categoria a III a, neasfaltată – drum de pământ (având un profil existent general variat și un profil propus prin P.U.G. Municipiul Caracal, aprobat conform HCL nr.03 / 30.01.2014, categoria a III.2, de 10 m = 2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m.

Pe direcția Nord-Sud, parcela ce a generat P.U.Z. va fi traversată de drum T1-8, ce va facilita dezvoltarea ulterioară a țesutului urban localizat la Nord de aceasta. T1-8 va avea categoria III.1 de 9 m = 2 benzi x 3,00 m + 2 trotuare x 1,50 m. În ultima parcelă cu acces la Aleea Macului va fi prevăzut un loc de întoarcere al autovehiculelor la capăt.

Pentru zona de studiu rămân valabile reglementările subzonelor specifice Li4-1, T1 din RLU aferent PUG.

În ceea ce privește circulațiile și accesele:

- Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluentei sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

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

- Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:
  - **Li4-2 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **M1-7 – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor**
  - **T1-8 – subzonă transporturi rutiere**
- Pentru zona studiată reglementată:
  - **Li4-1 – subzonă de locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare**
  - **T1 – subzonă transporturi rutiere**

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

<b>Li4 - 2</b>	<b>P.O.T. max. propus= 30%;</b> <b>C.U.T. max. propus = 0,9;</b> <b>RH max. propus= P+2E;</b>	<b>H max. cornișă = +10,00 m;</b> <b>H max. coamă = +15,00 m;</b> <b>S. min. sp verzi = 30%</b>
<b>M1 - 7</b>	<b>P.O.T. max. propus= 45%;</b> <b>C.U.T. max. propus = 1,2;</b> <b>RH max. propus= P+2E;</b>	<b>H max. cornișă = +10,00 m;</b> <b>H max. coamă = +15,00 m;</b>
<b>T1 - 8</b>	<b>Nu e cazul.</b>	

#### BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUZ				
	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
<b>Li4 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții</b>	12300.00	100%	-	-
<b>Li4-2 - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare</b>	-	-	9575.72	78%
<b>M1-7 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici si serviciilor</b>	-	-	1214.87	10%
<b>T1-8 - Subzona transporturilor rutiere (Se intenționează trecerea în domeniul public)</b>	-	-	1509.41	12%
<b>Suprafață totală teren ce a generat P.U.Z.</b>	<b>12300.00</b>	<b>100%</b>	<b>12300.00</b>	<b>100%</b>

Notă:Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 12,300.00mp, cf acte și măsurători cadastrale.

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z.</b>				
	<b>Situație existentă</b>		<b>Situație propusă</b>	
	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent (%)</b>
<b>Li4</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare-Teren arabil și teren curți - construcții	12300.00	5,45%	-	-
<b>Li4-2</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare	-	-	9575.72	4,24%
<b>M1-7</b> - Subzona mixta destinata locuintelor individuale și colective mici si serviciilor	-	-	1214.87	0,54%
<b>T1-8</b> -Subzona transporturilor rutiere ( <i>Se intenționează trecerea în domeniul public</i> )	-	-	1509.41	0,67%
<b>Li4-1</b> - Subzonă locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri în zone de dezvoltare – parcele din zona de studiu	209823.00	93,10%	209823.00	93,10%
<b>T1</b> – Subzona transporturilor rutiere – din zona de studiu	3262.00	1,45%	3262.00	1,45%
<b>Suprafață totală teren reglementat prin P.U.Z.</b>	<b>225385.00</b>	<b>100%</b>	<b>225385.00</b>	<b>100%</b>

Bilanțul teritorial a fost realizat ținând cont de suprafața terenului conf acte și măsurători cadastrale.

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

- Pentru subzona Li4-2 : se poate construi în regim izolat sau cuplat, astfel :
  - Pentru construcții izolate pe parcelă : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00m. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
  - Pentru construcții cuplat pe parcelă: se vor alipi pe calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil. În toate cazurile se vor respecta cerințele Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Pentru subzona M1-7 : retragerile față de limitele laterale, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 3,00 m, respectiv 8,00m. Față de limita posterioară, cu respectarea înălțimii clădirilor învecinate prin retrageri de H/2, dar minim 5,00m. Pentru anexele gospodărești se admit și prevederile Codului Civil.
- Pentru subzona T1-8 : Nu e cazul.

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

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

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

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă. Conform C.U. Nr. 198/14.09.2023, în zonă nu există utilități edilitare.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal.

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a localității Caracal.

### 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate. Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 30% din suprafața incintei.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

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

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

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de locuire, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori în această zonă, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în această zonă periferică a orașului.

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

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

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

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

### 3.10 CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcarilor, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti locuințele și funcțiile complementare locuirii.

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

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. Termenul estimativ de realizare a documentației P.U.Z. este la finalul anului 2024.

## 4 CONCLUZII

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

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

- dezvoltarea coerentă a zonei din punct de vedere al organizării circulațiilor publice (UTR T1– subzona transporturilor rutiere) și asigurarea acceselor auto și pietonale;
- Schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare (conform PUG Mun.Caracal aprobat prin HCL nr 03/30.01.2014) în UTR Li4-2 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in zone de dezvoltare; schimbarea funcțiunii terenului din UTR Li4 - Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare în UTR M1-7 – Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici și serviciilor, și T1-8 – subzona transporturilor rutiere;
- pentru zona de studiu se propun următoarele subzone : Li4 – 1, care derivă din Li4 și T1, conform avizul de oportunitate nr.2 din 06.04.2023.
- dezvoltarea coerentă a sistemului parcelar; reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții pentru zonele funcționale (pe baza Planul Urbanistic General al Municipiul Caracal și Regulamentul General de Urbanism);
- extinderea / prelungirea rețelelor publice tehnico-edilitare existente sau construirea de rețele noi pentru realizarea bransamentelor necesare imobilului.

În urma studierii zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la nivelul întregii zone. Prin investiția propusă se va crea o nouă zonă rezidențială modernă.

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

Întocmit,  
Șef Proiect,  
urb. Marilena-Virginia BRASTAVICEANU

