

## URBANISM

MEMORIU TEHNIC  
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN  
C.U. NR.180/18.08.2020:

**OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ÎN  
VEDEREA INIȚIERII DOCUMENTAȚIEI DE  
URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)  
AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI  
“HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI  
ANEXE CONEXE” STR. DRAGOȘ VODĂ NR.2D ȘI  
NR.2E, MUNICIPIUL CARACAL, JUDEȚUL OLT”**

beneficiar:	Sandu Petre
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA DRĂGAN
număr proiect:	46/2020
adresa:	Loc. Caracal, Str. Dragoș-Vodă, nr.2D, jud. Olt, nr. cad. 53384, 53472
faza de proiectare:	ETAPA PREGATITOARE AFERENTA DOCUMENTATIEI P.U.Z. revizia: 0
perioada de elaborare:	septembrie 2020

La solicitarea beneficiarului **Sandu Petre**, s-a întocmit prezenta documentație pentru obținerea avizului prealabil de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z, în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 180 din 18.08.2020.

Beneficiarul dorește construirea unui centru comercial în Localitatea Caracal, strada Dragoș-Vodă, nr. 2D, jud. Olt, nr.cad. 53384 și nr.cad. 53472.

Terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafață de **21 000 mp**, respectiv **13 438 mp**, însumând o suprafață totală de **34 438 mp**. Terenul ce se propune a fi studiat prin P.U.Z. are o suprafață de **35 512,26 mp**, care cuprinde atât terenul ce a generat PUZ (terenul reglementat), cât și zona străzii Dragoș-Vodă din partea de nord a terenurilor ce au generat P.U.Z.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează sa fie reglementat de P.U.Z.;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

## 1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

---

beneficiar:	<b>Sandu Petre</b>
amplasament:	<b>Loc.Caracal, str. Dragoș-Vodă, nr.2D, jud. Olt, Fosta T76, P1</b>
proiectant general:	<b>GOLDBACH DESIGN &amp; BUILD s.r.l.</b>
proiectant urbanism:	<b>Arh. Urb. Laura-Adriana Drăgan</b>
număr proiect:	<b>46/2020</b>
faza de proiectare:	<b>Etape pregătitoare aferentă documentației P.U.Z.</b>
perioada de elaborare:	<b>septembrie 2020</b>

### 1.2 DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI CE A GENERAT PUZ

---

Cele două terenuri ce aparține beneficiarului SANDU PETRE sunt situate în localitatea Caracal, str. Dragoș-Vodă, nr. 2D, jud. Olt, Fosta T76, P1 având suprafețele de **21 000 mp** și de **13 438 mp**, suprafețe asupra căreia deține dreptul de proprietate conform antecontract de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. **2181/30.07.2020**.

Terenurile sunt identificate și repartizate cadastral cu numerele 53384 și 53472.

Folosința actuală a terenului: teren arabil

Terenul este neîmprejmuit.

Accesul la teren se face prin partea nordică din strada Dragoș-Vodă care are legătură directă cu strada General Gheorghe Magheru.

Vecinătățile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- **NORD:** strada Dragoș-Vodă
- **EST:** Centru de copii cu dizabilități cu nr.cad. 53396;
- **SUD:** teren proprietate privată cu nr. cad. 53491 și teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design & Build s.r.l.;
- **VEST:** teren cu nr.cad. 53471 în proprietatea Goldbach Design&Build s.r.l.;

Terenul este liber de construcții.

**Geomorfologic** arealul analizat se caracterizează printr-o fragmentare mai accentuată în nord, creată de văile Teslului 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.

### **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.

Teslului, afluent al Oltului care trece pe la N-E de oraș. Teslului drenează satele din nordul orașului și se varsă în Olt, lângă localitatea Fărcașele. Debitul multianual al Teslului înregistrează valori de 140 m<sup>3</sup>/s. Debitul maxim este de circa 290 m<sup>3</sup>/s, iar debitul zilnic minim anual este de 0,5 m<sup>3</sup>/s.

Pârâul Gologan - centrul orașului, denumit de localnici și pârâul Caracal. Gologanul are obârșia în satul Grozăvești, comuna Drăghiceni. Este singura apă permanentă de suprafață din teritoriul administrativ al municipiului Caracal. Pârâul are direcția de scurgere paralelă cu cea a Teslului, adică NV-SE și străbate orașul prin zona centrală, îndreptându-se spre Olt, care-i colectează apele și cu care confluează la sud de localitatea Stoenesti. În mare parte cursul pârâului Gologan a fost canalizat, pentru o mai bună igienizare a orașului. Inițial, pârâul avea o vale puțin adâncită, denivelată cu 5-10 m față de nivelul câmpiei din jur, cu debite mici și variabile. De-a lungul pârâului au fost construite o serie de baraje artificiale în spatele cărora se află un șir de lacuri artificiale cum sunt: lacul Grozăvești, lacul Drăghiceni, lacul Obogeanu (în nordul parcului orașului), lacul din parcul Poroineanu, lacul Opincaru (situat în partea de est a orașului). Apa acestor lacuri este folosită în sistemele de irigații ale unităților agricole din zonă, iar lacul din parc are scop recreativ. Pârâul Gologan colectează apele menajere ale orașului și apele reziduale din zona industrială, de aceea calitatea apelor sale este afectată în prezent de un oarecare grad de poluare. Pentru a deversa apa cât mai curată în râul Olt a fost necesară construirea unei stații de epurare în partea de est a orașului.

**Meteoclimatic**, zona aparține sectorului de climă temperat continentală cu nuanțe excesive.

Temperatura medie anuală: 11 grade Celsius.

Precipitații medii anuale: 450 - 550 mm.

### **Geologic,**

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

În adâncime au fost interceptate de foraje și identificate în aflorimente prezente în zonele adiacente, depozite mai vechi din cuprinsul fundamentul Platformei Moesice.

Fundamentul cristalin de vârstă Proterozoic superior (Pts), cuprinde șisturi epimetamorfice 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 — Carbonifer 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 cărbunoase pe alocuri. Grosimea depozitelor corespunzătoare acestui ciclu este variabilă.

### **Seismic,**

Municipiul Caracal se situează conform zonarilor macroseismice din SR 11 100/1-93 în zona de intensitate macroseismica I = 71 (șapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 - 2006 teritoriul municipiului Caracal prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0.16g$ , pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, cu perioada de control a spectrului de răspuns  $T_c = 1.00$  sec.

**Adâncimea de îngheț** în zona amplasamentului este de 0,80 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054 – 85.

## **1.3 DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL PENTRU PUZ PROPUȘ**

Propunerea pentru "**OBȚINERE AVIZ DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT ÎN VEDEREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI "HYPERMARKET, GALERIE COMERCIALĂ ȘI ANEXE CONEXE"** orașul Caracal, strada Dragoș-Vodă, nr.2, jud. Olt, nr.cad. 53384 și nr.cad. 53472, cuprinde o suprafață studiată de cca 35 512,26 mp, cu vecinătățile următoare:

- la nord – locuințe colective;
- la sud – teren arabil;
- la vest – locuințe individuale;
- la est – centru de copii cu dizabilități.

Conform **P.U.G. CARACAL**, terenul se încadrează în Zona Locuințelor – Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale.

Reglementările tehnice conform **P.U.G. Caracal** pentru Zona Locuințelor – Li2 – Locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale sunt:

- **P.O.T. max. = 30%**;
- **C.U.T. max. pentru înălțimi P+2 = 0,9mp**;
- **R.h. max. = P+2**

## 2 INDICATORI PROPUȘI

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

- ZCS - zonă comerț și servicii

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

### Funcțiune – Centru comercial

- **P.O.T. max. propus= 40%;**
- **C.U.T. max. propus = 1,2;**
- **RH max. propus= P+2E;**
- **Înălțimea maximă a construcțiilor = 15,00 m**
- **Înălțime maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m**

### BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ

	Situația EXISTENTĂ	Situația PROPUȘĂ
<b>Suprafață teren ce se propune a fi studiat prin P.U.Z.</b>	35 512,26 mp	35 512,26 mp
<b>Suprafață teren ce a generat PUZ</b>	34 438 mp	34 438 mp
<b>Teren arabil</b>	34 438 mp	
<b>ZCS - Zonă comerț și servicii</b>	-	34 438 mp

## 3 MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Destinația propusă este de construire centru comercial alcătuit din clădiri, alei de incintă, parcuri, zone verzi, acces.

Pe terenul ce a generat P.U.Z. se dorește amplasarea a două construcții având ca scop hypermarket, galerie comercială și anexe conexe.

Terenul pe care se va amplasa centrul comercial își va schimba categoria de folosință din teren arabil - intravilan în curți construcții – intravilan. Centrul comercial va fi accesibil prin două accese distincte din strada Dragoș-Vodă din partea de nord a terenurilor.

În cadrul P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua magistrală a localității Caracal. Canalizarea se va realiza în sistem divisor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului), apoi deversată într-un bazin de colectare, prevăzut cu separator de ulei - decantor de nisip.

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

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

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin extinderea rețelei existente în localității Caracal.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2,50 m și va fi transparentă.

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.

Pentru construcții comerciale conf. P.U.G. Caracal se va asigura câte 1 loc de parcare la 40 mp suprafață comercială.

Amenajările și construcțiile ce se vor executa de către beneficiar se vor propune numai pe lotul care a generat P.U.Z.

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

Investiția propusă poate reflecta cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

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

- stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., 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.

## **5 COSTURI**

### **5.1 CATEGORIILE DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicați.

## 5.2 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

---

Se vor stabili ca urmare a realizării PUZ.

joi, 17 septembrie 2020

**Șef Proiect,  
arh. urb. Laura-Adriana DRĂGAN**

**Întocmit,  
urb. Rucsandra Mihaela IVAN**