

HOTĂRÂRE

REFERITOR LA: Aprobarea derogării de la condițiile de construire, stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Caracal, respectiv: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT pentru suprafața de teren de 14.000,00 mp. din municipiul Caracal str. Dragoș Vodă nr. 2D în vederea edificării unui hypermarket cu suprafață construită de aprox. 2.000,00 mp

EXPUNERE DE MOTIVE:

În vederea realizării de obiective cu destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate cu nr. 7264 din 24.04.2014 al arhitectului Șef din cadrul Primăriei municipiului Caracal;

- H.C.L. al municipiului Caracal nr. 3/2014 privind aprobarea documentației de urbanism „Plan Urbanistic General al municipiului Caracal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia”

- cap. 1.3.3 “Situatii speciale și derogări” al Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Caracal;

- art.36(2) lit. b din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare ;

- Avizul comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local;

În temeiul art. 45 (6) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

PRIMARUL MUNICIPIULUI CARACAL

propune următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

ART. 1. Consiliul local Caracal aprobă derogarea de la condițiile de construire, stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Caracal respectiv: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, pentru suprafața de teren de 14.000,00 mp. din municipiul Caracal str. Dragoș Vodă nr. 2D în vederea edificării unui hypermarket cu suprafață construită de aprox. 2.000,00 mp.. Planul amplasamentului este conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

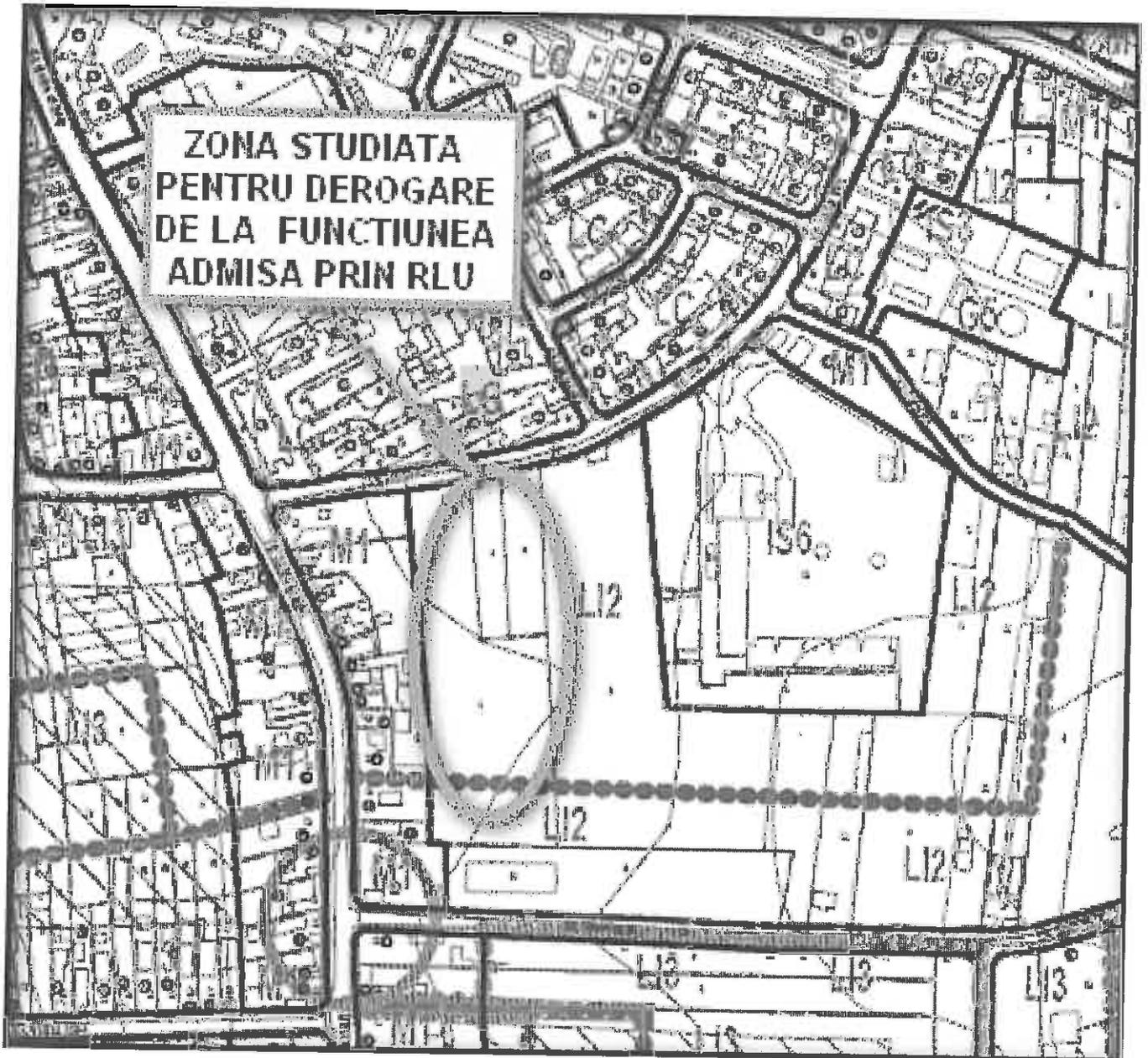
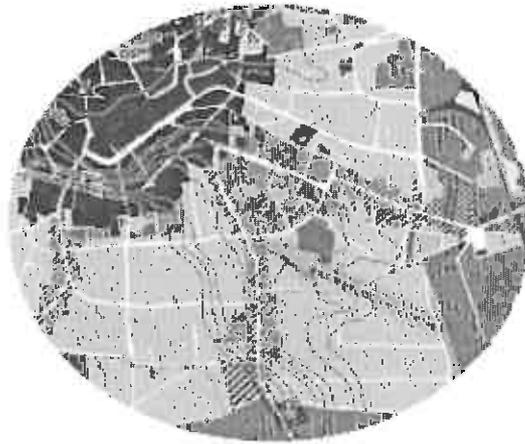
ART. 2. – Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Olt, Primarului municipiului Caracal, Direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și persoanelor direct interesate.

EDUARD-CLAUDIU CIOCĂZANU



AVIZAT
PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL MUNICIPIULUI,

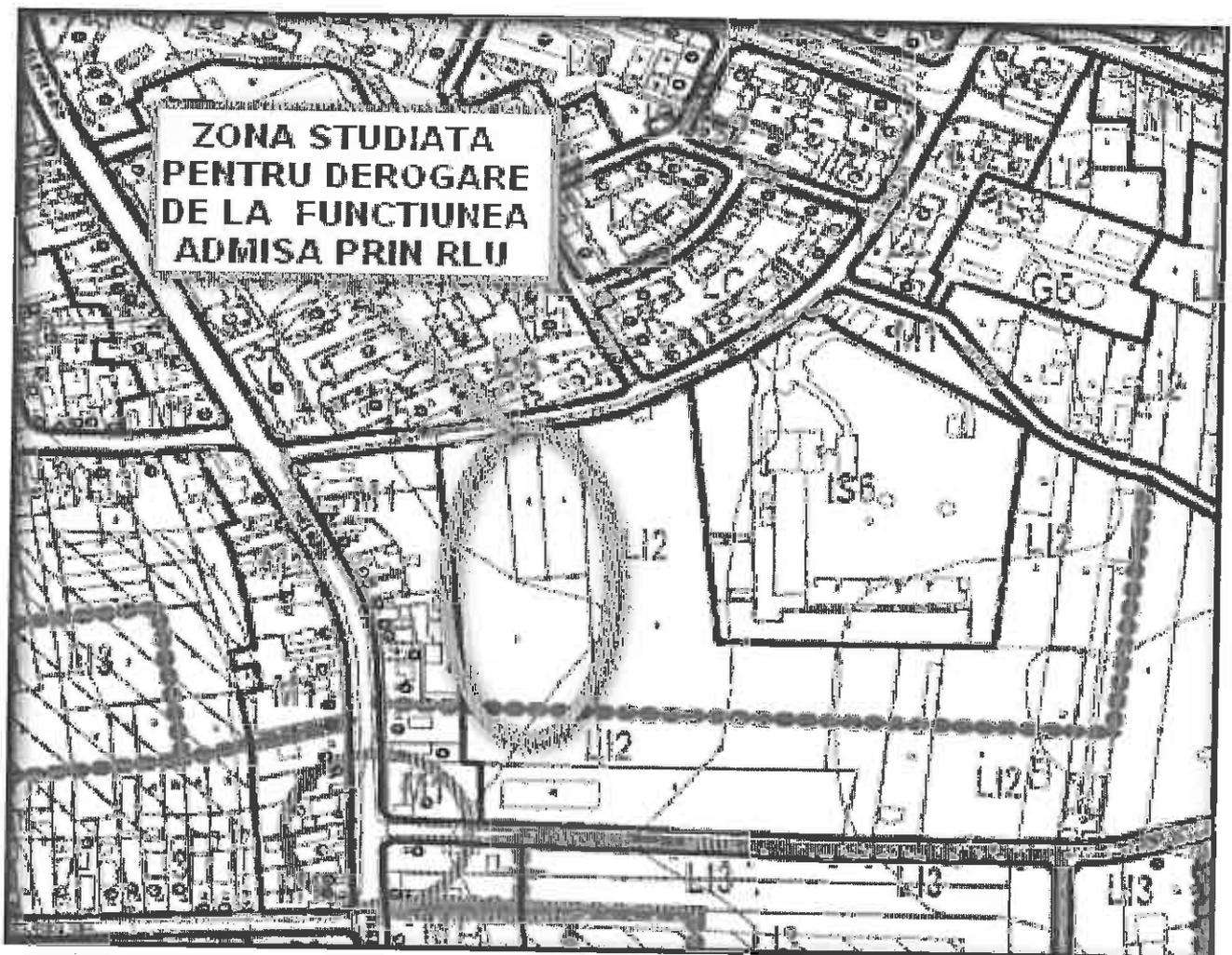
VIOREL EMIL RĂDESCU



RAPORT DE SPECIALITATE

Prin adresa nr. 220/10.04.2014 înregistrată la instituția noastră la nr. 7203/10.04.2014 SC TOPGES PROIECT SRL , "în calitate de dezvoltator de proiecte " prezintă administrației publice locale intenția de a construi un hypermarket în suprafață construită de 2000 mp. pe un teren de aproximativ 16.000,00 mp..

Conform RLU aferent PUG al municipiului Caracal zona în care se intenționează a se edifica acest obiectiv se află amplasată în intravilanul municipiului Caracal, str. Dragoș Vodă stradă propusă a se moderniza ca str. de categoria III 4(lățime=12 m= 2 benzi carosabil x3,00m +2 trotuarex1,50m+2benzi cicliștix1,50) și se află în subzona **LI 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**



În această zonă sunt admise următoarele utilizari funcționale:

“ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
 - amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
 - anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfasurată de maxim 100 mp/unitate locativă;
 - adaposturi pentru maxim 5 animale de casă
 - sere de maxim 250 mp (dar nu mai mult de 50% din suprafața parcelei)
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
 - se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc parametrii menționați la articolul 2
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
 - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice
 - orice alte utilizări decât cele incluse la articolele 1 și 2 "
- Deci, funcțiunea solicitată nu se încadrează în funcțiunea zonei dar, conform cap. 1.3.3 "Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului" dacă obiectivul este considerat semnificativ oportun se poate obține derogare, astfel:

"Prin **derogare** se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative oportune pentru municipiul Caracal și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală.
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile prezentului regulament;
- Vecinatatea imediată cu funcțiuni și alte caracteristici similare
- condiții dificile de fundare;
- Alte cazuri prevăzute în acte normative în vigoare".

Menționăm că, proprietarul terenului de 35.000,00 mp. din care face parte și suprafața de 14.000,00mp(din planul de situație anexat la cerere) este d-nul Sandu Petre conform extrasului de Carte Funciară nr. 53199, actualizat la data de 12.12.2013. Acesta a împuternicit, prin procura nr. 453 din 23.04.2014 pe Ciochia Cătălin-Alexandru și Nicolae Mihaela-Roxana, ambi angajați la SC TOPGES PROIECT SRL , să obțină în numele său toate avizele, acordurile, autorizațiile pentru un complex comercial(magazine retail) pe terenul de 14000,00 mp. din totalul suprafeței de teren amplasat în str. Dragoș Vodă nr.2D(tarlaua 76, parcela 1) conform Certificatului de Nomenclatură Stradală nr. 240 din 08.04.2014.

Considerăm că sunt îndeplinite condițiile legale de formă și conținut, drept pentru care propunem dacă se consideră investiția propusă semnificativ oportună pentru municipiul Caracal și aria sa de influență adoptarea proiectului de hotărâre referitor la "Aprobarea derogării de la condițiile de construire, stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Caracal, respectiv: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT pentru suprafața de teren de 14.000,00 mp. din municipiul Caracal str. Dragoș Vodă nr. 2D în vederea edificării unui hypermarket cu suprafață construită de aprox. 2.000,00 mp".

Întocmit,

Arh. Șef

Ing. Silvia-Nadia Dumitrescu