



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Piața Victoriei, nr. 10, cod poștal 235200, Caracal

Tel: (0249) 511386/ 511384

Fax: (0249) 517516/ 517518

Email: office@primariacaracal.ro

Web: www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 56/31.05.2018

REFERITOR LA: aprobarea documentațiilor de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea „Extinderii intravilanului municipiului Caracal, în scopul modernizării, extinderii fabricii de producție a produselor din carne, municipiul Caracal, strada Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 105, județul Olt și extravilan T14+15 P50, 51, 54, 55, județul Olt”, beneficiar S.C. Malina Lux S.R.L.

EXPUNERE DE MOTIVE:

Având în vedere necesitatea dezvoltării fondului construit al municipiului privind zonele de producție ce vor crea noi locuri de muncă, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și a P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferenta este, uneori, necesară elaborarea de documentații PUZ care să stabilească obiectivele, reglementările de urbanism - permisiuni necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în zona studiată.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Raportul de specialitate nr. 19516/26.04.2018 al Compartimentului Certificate de Urbanism, Autorizatii de Construire/Desfiintare din cadrul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Primăriei municipiului Caracal;
 - Rapoartele informării și consultării publicului nr. 50436 din 22.11.2017 și nr. 7962 din 19.02.2018;
 - Raportul informării și consultării publicului privitor la implicarea publicului în etapa transparenței decizionale nr. 25040 din 29.05.2017;
 - Avizul nr. 03 din 23.04.2018 al Arhitectului Șef din cadrul Primăriei municipiului Caracal, pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia în vederea în vederea „Extinderii intravilanului municipiului Caracal, în scopul modernizării, extinderii fabricii de producție a produselor din carne municipiul Caracal, strada Constantin Dobrogeanu Gherea nr.105, județul Olt și extravilan,T14+15 P50, 51, 54, 55, județul Olt”, beneficiar S.C. Malina Lux S.R.L.;
 - Prevederile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
 - Prevederile H.C.L. Caracal nr.17/2012 referitoare la aprobarea Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Caracal;
 - P.U.G. al municipiului Caracal și R.L.U. aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Caracal nr.03/2014;
 - Prevederile art. 36 alin. 5 lit. „c” din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii 50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea lucrărilor de construcții;
 - Raportul de avizare al Comisiei pentru activități de amenajarea teritoriului, urbanism, agricultură, protecția mediului și turism a Consiliului local al municipiului Caracal;
- În temeiul** art. 45 alin. 1 și art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, completată și modificată;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. (1) Se aprobă documentațiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal(PUZ) și Regulament Local de Urbanism(RLU) în vederea „Extinderii intravilanului municipiului Caracal, în scopul modernizării, extinderii fabricii de producție a produselor din carne municipiul Caracal, strada Constantin Dobrogeanu Gherea nr.105, județul Olt și extravilan, T14+15 P50, 51, 54, 55, județul Olt”, beneficiar S.C. Malina Lux S.R.L., conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valabilitatea documentației de urbanism este de la data adoptării prezentei hotărâri până la aprobarea unui nou Plan Urbanistic General al municipiului Caracal.

ART. 2. Prezenta hotărâre se comunică Primarului municipiului Caracal, Instituției Prefectului județului Olt, direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal și S.C. Malina Lux S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MUȘAT CORNELIA MARIANA



CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI,
RĂDESCU VIOREL EMIL



Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru



Birou Individual de Arhitectura
CONSTANTIN PORUMBACU
Sos. Mihai Bravu, nr. 64-88, sect.2, Bucuresti
CSIM +40 10 734 782 275
E-mail: biacopor@biacopor.com



Anexa la H.C.L. nr. 76 din 31.05.2018

SUPLEX
ILIC GRUP

Municipiul Caracal, str. Carpati nr. 4
Judetul Olt

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent

in vederea

**EXTINDERII INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI CARACAL, IN
SCOPUL MODERNIZARII, EXTINDERII FABRICII DE
PRODUCTIE A PRODUSELOR DIN CARNE**

Municipiul Caracal, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 105, Judetul
Olt

NUMAR PROIECT : 51/2017

TITLUL PROIECTULUI :

*Plan Urbanistic Zonal si
Regulament Local de Urbanism aferent
in vederea*

**EXTINDERII INTRA VILANULUI MUNICIPIULUI CARACAL, IN SCOPUL MODERNIZARII,
EXTINDERII FABRICII DE PRODUCTIE
A PRODUSELOR DIN CARNE**

BENEFICIAR : MALINA LUX SRL

ELABORATORI :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
CONSTANTIN PORUMBACU

ARH. CONSTANTIN PORUMBACU

S.C. SUPLEX ILIGRUP S.R.L.

ING. FILIP ILIESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

Pl. 0. Incadrare in zona	sc. 1: 1000
Pl. 1. Situația existentă	sc. 1: 1000
Pl. 2. Reglementari urbanistice	sc. 1: 1000
Pl. 3. Reglementări – echipare edilitară	sc. 1: 1000
Pl. 4. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 1000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC ZONAL SI
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT in vederea
EXTINDERII INTRAVILANULUI MUNICIPIULUI CARACAL, IN SCOPUL
MODERNIZARII, EXTINDERII FABRICII DE PRODUCTIE A PRODUSELOR
DIN CARNE
- Amplasament:** Municipiul Caracal, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.105,
judetul Olt, nr. Cadastral 54057
Municipiul Caracal, extravilan, judetul Olt, nr. Cadastral 54889
- Beneficiar:** S.C. MALINA LUX S.R.L.
- Proiectant:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA - CONSTANTIN PORUMBACU
S.C. SUPLEX ILIGRUP S.R.L.
- Data elaborării:** 11.2017
- Numar proiect:** 51/2017

1.2. OBIECTUL PUZ

Pe terenurile, situate în Municipiul Caracal, avand nr. Cadastrale 54057 aflat in intravilan si 54889 aflat in extravilan, conform Certificatului de Urbanism nr. 443 din 16.10.2017, emis de Primaria municipiului Caracal, proprietarul MALINA LUX SRL, isi manifesta intentia de a moderniza si extinde Fabrica de productie a produselor din carne, existenta pe terenul cu nr. Cadastral 54058.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 443 din 16.10.2017, emis de Primaria municipiului Caracal in vederea „Extinderii intravilanului municipiului Caracal, in scopul modernizarii, extinderii Fabricii de productie a produselor din carne, este solicitata elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- *introducerea in intravilan a terenului cu nr. cadastral 54889 in suprafata de 21400 mp si incadrarea acestuia in subzona functionala I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE;*
- *ridicarea interdictiilor temporare de construire pe traseul drumului prezumtiv ce strabate amplasamentul cu nr. cadastral 54057 si nr. cadastral 54889;*

- schimbarea zonei functionale M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII de pe terenul intravilan cu nr. cadastral 54057, in zona functional I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE;
- modificarea amplasarii cladirilor fata de aliniament de la 6 m, minimul retragerii fata de aliniament conform PUG, la 3 m fata de aliniament dar nu mai putin de 10,00 m din axul drumului
- modificarea amplasarii cladirilor fata de limitele laterale si posterioare, astfel limitele laterale si posterioare sa se realizeze conform codului civil si avizelor ISU si Avizului de Oportunitate

Prezenta documentatie urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin P. U. Z.;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
- stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii;
- stabilirea limitelor fata de aliniament, laterale si posterioare.

Prezentul PUZ se aplică teritoriului delimitat de următoarele vecinatati:

- est : STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- sud : STR. PELINULUI
- nord : TEREN ARABIL EXTRAVILAN SI STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- vest : TEREN AGRICOL EXTRAVILAN

1.3. SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Caracal si Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Studiul geotehnic intocmit de PFA- FILIP STANCU;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata, intocmita de S.C. GEOTOP CADING;
- Acte de proprietate;
- Certificat de Urbanism nr. 443 din 16.10.2017, emis de Primaria municipiului Caracal;
- Avizul de oportunitate nr. 05 din 27.11.2017;
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 443 din 16.10.2017.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Codul civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;

- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Evolutia localitatii a fost influentată de pozitionarea sa la întretăierea drumurilor comerciale ce coborau de-a lungul Oltului cu cele ce urmau linia de demarcație dintre deal și câmpie de la vest la est. Astfel a fost favorizată dezvoltarea comertului cu produse agricole.

Dupa prima jumătate a sec XIX, a luat naștere orașul modern, prin constructia de edificii particulare impunătoare si edificii reprezentative pentru instituțiile administrative, canalizarea pârâului ce traversa orașul, pavarea străzilor și a șoselelor si amenajarea unei grădini publice.

Zona in care este amplasat terenul studiat a evoluat prin modernizarea constructiilor existente si prin inserarea de imobile noi pe terenurile libere.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

Perimetrul studiat in vederea intocmirii **“PUZ – extindere intravilanului municipiului Caracal, in scopul modernizarii, extinderii Fabricii de productie a produselor din carne”** se afla, partial in intravilanul municipiului Caracal si partial in extravilanul municipiului Caracal, astfel nr cadastral 54057 se afla in intrevlan pe str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 105 iar nr. Carastral afladu-se in extravilan T14+15, P55, 54, 50, 51, cu acces auto de pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea.

Perimetrul studiat este incadrat de urmatoarele **vecinatati** :

- est : STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- sud : STR. PELINULUI
- nord : TEREN ARABIL EXTRAVILAN SI STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- vest : TEREN AGRICOL EXTRAVILAN

Circulatia principala in zona se desfasoara de pe strada Constantin Dobrogeanu Gherea, drum cu 2 benzi de circulatie, cu latimea carosabila de 7 m fiecare si imbracaminte din asfalt.

Regimul juridic

Perimetrul studiat, proprietatea S.C. MALINA LUX SRL, este constituit din:

- Teren situat in extravilanul municipiului Caracal, in suprafata de 21400 mp, categoria de folosinta arabil, conform extrasului de carte funciara pentru informare, avand nr. cadastral 54889
- Teren situat in intravilanul municipiului Caracal, in suprafata de 12902 mp categoria de curti constructii, conform extrasului de carte funciara pentru informare, avand nr. cadastral 54057

Prevederile PUG-lui aprobat, destinatia stabilita prin PUG-ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului

Conform PUG Caracal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014 terenurile studiate sunt situate in urmatoarele zone functionale:

- **Ex I** - zone destinate agriculturii - zona situata in extravilan;
- **I 2** - subzona de productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente - zona situata in intravilan;
- **M2** - subzona mixta destinata serviciilor comerciale si micii productii - enclave in zone cu functiuni protejate sau cu imagine urbanistica specifica - zona situata in intravilan.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul luat in studiu este situat in partea de sud-est a municipiului Caracal.

Municipiul Caracal se află în jumătatea sudică a județului Olt, la 40 km de Slatina, 40 km de Corabia și la 37 km de Balș. Cel mai îndepărtat oraș din regiune față de Caracal este Craiova, la 54 km spre est.

Municipiul Caracal aparține Câmpiei Romanașului, subunitate a Câmpiei Olteniei, în marginea estică a subdiviziunii geografice numită Câmpul Leu-Rotunda. Acest câmp este o prelungire spre sud a Piemontului Getic și are aspect peninsular fiind înconjurat la est de Olt, la sud de Dunăre și la vest de Jiu. Nivelul câmpului are în vatra orasului 120-130 m altitudine absolută iar terasa Caracal 90-93 m față de nivelul mării.

Zona geografică în care se află orașul Caracal are un climat temperat continental, cu ușoare influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de 11 °C. (temperatura minimă absolută este de - 31°C; temperatura maximă absolută este de + 40.5°C).

Datele referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de PFA- FILIP STANCU

Din punct de vedere al seismicitatii, municipiul Caracal este situat, conform STAS 11100/1 – 1993, in zona de intensitate seismica de grad 7/1 (M.S.K.), iar in conformitate cu prevederile Normativului P 100/1-2013, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare este $a_g = 0,16$ g, perioada de control (colt) $T_c = 1,0$ sec.

2.4. CIRCULATIA

In zona studiata circulatia se desfasoara pe arterele: Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada Pelinului. Acestea sunt strazi de categoria a III-a, cu 7,00 m carosabil, avand o banda pe sens.

Accesul la terenul care a generat PUZ este asigurat din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Strada are o lățime carosabilă de 6,35 m cu 2 fire de circulatie și două trotuare de 2,50 m și 1,77 m lățime, fiind o stradă de categoria a III-a.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

In zona studiata sunt in momentul de fata constructii cu functiuni ce deservesc activitatile specifice productiei de prelucrare a carnii.

Pe amplasamentul studiat exista in momentul de fata o constructie - Fabrica de productie a produselor din carne, care se propune a fi extinsa.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona, in asamblu, este echipata cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Amplasamentul studiat beneficiaza de echipare tehnico-edilitara completa la nivelul străzii si in interiorul parcelei cu nr. Cadastral 54057.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In zona studiata nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe caile rutiere

Obiectivul de investitie propus nu genereaza surse de poluare a mediului.

Relația cadru natural - cadru construit.

Dezvoltarea urbanistica a unei localitati, trebuie sa se inscrie în cerintele și în structura programelor de management al mediului. Dezvoltarea durabila nu poate fi realizata decat daca orice activitate umana, de la asigurarea condițiilor civilizate ale existentei cotidiene (incalzire, hrana, ingrijirea sanatatii, dezvoltare spirituala, etc.) pana la activitatile de folosire a resurselor și de producere a bunurilor materiale, este privita prin prisma integrarii sale ecologice.

Obiectivul de investitie propus acorda o atenție deosebită pentru amenajarea spatiului construit atat in ce priveste aspectul cantitativ (suprafete de spațiu plantat) cât și la relaționarea acestora și în special la relația vizuală.

Riscurile naturale sau antropice

-cutremure de pamant:

Legea nr. 575 / 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Secțiunea Cutremure de pământ, stabilește intensitatea seismică pentru municipiul Caracal: gradul VIII MSK.

- Valori de patrimoniu ce necesita protectie

Pe terenul studiat nu exista valori de patrimoniu, înscris în Lista Monumentelor Istorice 2004, ce necesita protectie. Terenul studiat nu intră în raza de protecție a vreunui obiectiv protejat prin Ordonanța 2314/2004.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Principalele elemente de disconfort semnalate de populatie

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si / sau dezbateri publice.

Printre elementele de disconfort semnalate de populatie pentru zona studiata se regasesc:

- traseul drumului prezumtiv ce strabate incintele proprietatilor private si interdictia temporara de construire pe acest traseu prezumtiv ;

- existenta mai multor zone functionale in incinta proprietatii cu nr. Cadastral 54058 : zona functionala M2 - subzona mixta destinata serviciilor comerciale si micii productii - enclave in zone cu functiuni protejate sau cu imagine urbanistica specifica - zona situata in intravilan si I 2 - subzona de productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente; beneficiarul avand nevoie pe terenul cu nr. catastral 54058 de functiunea - I 2 - subzona de productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente - zona situata in intravilan.

- existenta terenului cu nr. cadastral 54889 in extravilan, beneficiarul dorind extinderea fabricii pe zona de vest cea ce ar duce la trecerea viitoarei constructii pe terenul aflat in extravilan.

Masuri ale autoritatilor publice

Primaria Caracal faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Primăria Caracal urmărește dezvoltarea sustenabilă a municipiului, având scopul de a răspunde nevoilor populației.

Punct de vedere al proiectantului

Documentatia propusa se incadreaza in obiectivele strategice sustinute de autoritatile locale care urmaresc în principal satisfacerea nevoilor primare ale comunității locale, prin îmbunătățirea mediului construit, creșterea calității zonei urbane si ameliorarea calității vieții.

Documentatia propusa răspunde nevoilor populației tinand cont de dinamica reala de dezvoltare a orasului si de tendintele de dezvoltare in zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

La baza proiectarii constructiilor ce urmeaza a se executa in zona studiata, vor sta ridicarea topografica si concluziile studiului geotehnic intocmite pentru aceasta zona

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Caracal si Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 03/30.01.2014 terenurile studiate sunt situate in urmatoarele zone functionale:

- **Ex I** - zone destinate agriculturii - zona situata in extravilan;
- **I 2** - subzona de productie si depozitare compatibila cu functiuni protejate adiacente - zona situata in intravilan;

- **M2** - subzona mixta destinata serviciilor comerciale si micii productii - enclave in zone cu functiuni protejate sau cu imagine urbanistica specifica - zona situata in intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata nu prezinta elemente speciale privind fondul plantatiilor existente acesta fiind nesemnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii.

Aspectul exterior al constructiilor se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi ce vor reprezenta minim 20% din suprafata terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In zona studiata circulatia se desfasoara pe arterele: Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada Pelinului. Acestea sunt strazi de categoria a III-a, cu 7,00 m carosabil, avand o banda pe sens.

Accesul la terenul care a generat PUZ este asigurat din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Strada (cf. PUG) va avea o lățime carosabilă de 7,00 m cu 2 fire de circulatie de 3,50 m fiecare și este încadrată de spatiu verde de cate 1,50 m si două trotuare de 2,00 m lățime, fiind o stradă de categoria a III-a.

Se propune modificarea sectorului de drum al DJ641 in lungime de 0,0174 km din categoria I.3 in categoria III.5 de 14 m lalime, astfel: 1 banda pe sens de 3,50 m, 2 zone verzi de cate 1,50 m si 2 trotuare de 2,00 m

Se vor respecta profilele strazilor Constantin Dobrogeanu Gherea si Pelinului din plansa nr. 04 - Reglementari Urbanistice - Cai de Comunicatie din P.U.G. aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/27.01.2014.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea solicitata de investitor si propusa prin P.U.Z.

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea Planului Urbanistic Zonal **Extinderea intravilanului municipiului Caracal, in scopul modernizarii, extinderii Fabricii de productie a produselor din carne** pe terenurile proprietate privata a MALINA LUX SRL, situate in Municipiul Caracal, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.105, respectiv teren extravilan, T 14+15, P 55, 54, 50, 51, judetul Olt.

Avand in vedere intentia beneficiarului de a moderniza si extinde Fabrica de productie a produselor din carne existenta pe terenul intravilan cu nr. Cadastral 54057, este necesara intocmirea documentatiei P.U.Z. pentru stabilirea reglementarilor urbanistice.

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru :

- **introducerea in intravilan a terenului cu nr. cadastral 54889 in suprafata de 21400 mp si incadrarea acestuia in subzona functionala I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE;**
- **ridicarea interdictiilor temporare de construire pe traseul drumului prezumtiv ce strabate amplasamentul cu nr. cadastral 54057 si nr. cadastral 54889;**
- **schimbarea zonei functionale M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII de pe terenul intravilan cu nr. cadastral 54057, in zona functionala I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE;**
- **modificarea amplasarii cladirilor fata de aliniament de la 6 m, minimul retragerii fata de aliniament conform PUG, la 3 m fata de aliniament dar nu mai putin de 10,00 m din axul drumului**
- **modificarea amplasarii cladirilor fata de limitele laterale si posterioare, astfel limitele laterale si posterioare sa se realizeze conform codului civil si avizelor ISU**

Prezenta documentatie urmareste:

- stabilirea teritoriului care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.
 - stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii, de utilizare a terenului;
 - stabilirea categoriilor functionale ale dezvoltarii;
 - stabilirea limitelor fata de aliniament, laterale si posterioare.
- **Teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z.**

Prezentul PUZ se aplică teritoriului delimitat de urmatoarele vecinatati:

- est : STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- sud : STR. PELINULUI
- nord : TEREN ARABIL EXTRAVILAN SI STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- vest : TEREN AGRICOL EXTRAVILAN

- **Zonificare functionala**

Prin tema-program se propune **schimbarea zonei functionale M2 - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII** de pe terenul intravilan cu nr. cadastral 54057, in zona functionala I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE si **introducerea in intravilan a terenului cu nr. cadastral 54889 - zona functionala I2.**

Terenul studiat va avea subzona functionala:

I2 – SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE;

- **Reglementari**

Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 metri dar nu mai puțin de 10,00 m din axul drumului.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Limitele laterale și posterioare se vor realiza la distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar, când nu există ferestre de vedere, sau la distanța de cel puțin 2 metri între fondul construit, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea construcții ce sunt orientate către acesta.

Circulații și accese

Staționarea autovehiculelor se va realiza în incintă.

Accesul la terenul care a generat PUZ este asigurat din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Strada (cf. PUG) va avea o lățime carosabilă de 7,00 m cu 2 fire de circulație de 3,50 m fiecare și este încadrată de spațiu verde de câte 1,50 m și două trotuare de 2,00 m lățime, fiind o stradă de categoria a III-a.

Se propune modificarea sectorului de drum al DJ641 în lungime de 0,0174 km din categoria I.3 în categoria III.5 de 14 m lățime, astfel: 1 bandă pe sens de 3,50 m, 2 zone verzi de câte 1,50 m și 2 trotuare de 2,00 m

Se vor respecta profilele străzilor Constantin Dobrogeanu Gherea și Pelinului din planșa nr. 04 - Reglementări Urbanistice - Cai de Comunicație din P.U.G. aprobat prin H.C.L. al Municipiului Caracal nr. 03/27.01.2014.

Indici de ocupare și utilizare a terenului:

- Procent de ocupare a terenului:	POT maxim = 70 %.
- Coeficient de utilizare a terenului:	CUT maxim = 2,4 mp ACD /mp teren
- Coeficient volumetric al terenului:	CUT maxim = 8,1 mc/mp
- Înălțimi maxime ale clădirilor:	18,0 m, cu excepția utilajelor;

Bilant teritorial - teritoriu studiat - S = 34302,00 mp

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S teren mp	% din total suprafata	S teren mp	% din total suprafata
Suprafata construita	3155,80	9,2	24011,40	70
Suprafata platforme, alei, parcaje	1029,06	3,0	3430,20	10
Suprafata spatii plantate	686,04	2,0	6860,40	20

Suprafata teren liber	29431,10	85,8	00,00	0
TOTAL	34302,00	100,00	34302,00	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar astfel, obiectivele propuse in zona propusa vor avea asigurată alimentarea cu apă, energie electrică și gaze naturale prin bransamente la rețelele publice de distribuție existente.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa a obiectivului de investitie propus se va face de la rețeaua de apa existenta a orașului.

Canalizare

Scurgerea apelor menajere a obiectivului de investitie propus se va face la rețeaua de canalizare existenta a orașului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a obiectivului de investitie propus se va face de la rețeaua de gaze existenta a orașului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului de investitie propus se va face din rețeaua existenta a orașului.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al protectiei mediului, prin reconversia unei zone industriale intr-o zona adaptata mediului urban, raspunde cerintelor de diminuare si eliminare a surselor de poluare.

Protectia aerului

Faza de constructie

Activitatile pentru realizarea propriu-zisa a constructiilor, insemnand turnarea de betoane si lucrari de constructii-montaj nu conduc la emisii de poluanti, cu exceptia gazelor de esapament rezultate de la vehiculele pentru transportul materialelor si a poluantilor generati de operatiile de sudura.

Toate aceste categorii de surse sunt nedirijate, joase, cu impact strict local, temporar si de nivel redus.

Perioada de functionare

Sursa de impurificare a atmosferei aferente obiectivului de investitii studiat in perioada de functionare este centrala termica de incalzire cu functionare pe gaze naturale. Datorita specificului centralelor termice, emisiile de gaze sunt foarte reduce.

Protectia calitatii apelor

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la rețeaua de distribuție al apei potabile existentă în zonă. În cadrul construcției apă este utilizată în scop menajer.

Canalizarea menajeră se va racorda la canalizarea orășenească existentă în zonă. Apele uzate menajere rezultate vor fi canalizate în canalizarea orășenească.

Prin executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare calitatea apelor de suprafață și subterane nu va fi afectată.

Apele uzate menajere evacuate la rețeaua exterioară de canalizare vor corespunde din punct de vedere calitativ Normelor NTPA – 002/2002 și HG 352/2005, referitoare la evacuarea la rețelele de canalizare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Faza de construcție

Utilajele prevăzute în vederea realizării construcției, sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat.

Perioada de funcționare

Activitățile aferente construcției nu generează surse de zgomot sau vibrații.

Lucrarea în ansamblu va fi concepută în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se vor folosi materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzător.

Protecția împotriva radiațiilor

Funcțiunile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și subsolului

Protecția solului se referă la asigurarea stabilității solului, prin corelarea lucrărilor de construcții cu lucrările de terasamente aferente terenurilor, evitându-se folosirea materialelor cu risc ecologic imediat sau în timp.

Se interzice efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor.

Gospodărirea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere, se va face în europubele și evacuarea lor se va face regulat la gropile ecologice pentru reciclare, în baza contractului încheiat cu o societate de salubritate, fiind interzisă depozitarea deșeurilor pe terenurile virane din zonă sau alte locuri neprevăzute în lege, atât în timpul realizării lucrărilor cât și în exploatare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei nr. 4 - Obiective de utilitate publică au fost diferențiate:

- terenuri proprietate publică de interes local

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

4 - CONLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prin elaborarea Planul Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor pe zona studiata.

Realizarea investitiei permite extinderea activitatilor necesare firmei, iar din punct de vedere arhitectural se integreaza, prin regimul de inaltime si volumetria cladirii propuse, cadrului construit existent.

Accesul se va face din Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, folosindu-se accesul existent. Platformele necesare stationarii si parcarii, se vor amenaja in incinta proprietatii.

Impactul pe care il are investitia asupra zonei din punct de vedere:

- ***economic – realizarea unor spatii necesare activitatilor economice ale beneficiarului;***
- ***social – oportunitatea de a raspunde cerintei a unor noi locuri de munca si dezvoltarii activitatilor investitorului, in conditiile respectarii legislatiei specifice.***

Toate categoriile de costuri si cheltuieli pentru realizarea investitiei vor fi suportate exclusiv de către beneficiar.

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele juridice dezvoltarii municipiului Caracal, in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului.

Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse, se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste **este oportuna dezvoltarii zonei.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare și utilizare a construcțiilor în cadrul zonei de studiu.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr.525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G.490/2011, Ghidul de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare, precum și Plan Urbanistic General al municipiului Calarasi și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau și următoarele reglementări legale:

- **Codul Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, actualizată
- **Ordonanța de Urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006**, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr.24/2007** a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea 114/1996** a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea nr.213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor
- **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
- **Legea nr.123/2012** a energiei electrice și gazelor naturale
- **Ordonanța Guvernului nr.43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicată, cu modificările ulterioare

- **HG nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- **HG nr. 349/2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificările ulterioare
- **HG 621/2005** privind gestionarea deșeurilor de ambalaje, cu modificările ulterioare
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995** al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007** pentru aprobarea Normelor generale de aparare împotriva incendiilor.
- **Ordinul MLPAT nr.21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr.10/N/1993** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P 132-93 (inlocuit partial prin normativul NP24-97)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prezentul PUZ se aplică teritoriului delimitat de următoarele vecinătăți:

- est : STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- sud : STR. PELINULUI
- nord : TEREN ARABIL EXTRAVILAN SI STR. CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA
- vest : TEREN AGRICOL EXTRAVILAN

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Pe aria terenului studiat, dar și în apropierea acestuia nu se afla nici un obiectiv înscris în Lista Monumentelor Istorice 2004, obiective protejate prin Ordonanța 2.828/2015 al Ministerului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice și a Listei Monumentelor Istorice Dispărute.

Terenul studiat nu intră în raza de protecție a vreunui obiectiv protejat prin Ordonanța 2.828/2015.

Prin urmare pentru terenul studiat nu se impun măsuri speciale potrivit legislației în vigoare conform Legii nr. 422/2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice și prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/2000.

Amplasarea constructiilor se va face cu aplicarea tuturor normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Vor fi interzise in zona activitatile de orice natura susceptibile a polua aerul, apa sau solul.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

2.2.1. Asigurarea echipării edilitare

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

In situația in care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizarecu și cu condiția respectării normelor de protecție sanitare și de protecție a mediului

2.2.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Amplasarea constructiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile existente in zona studiata.

2.2.3. Procentul de ocupare a terenului- POT și

Coeficientul de utilizare a terenului - CUT

Amplasarea constructiilor se va face cu condiția încadrării în indicii stabiliți pentru zona studiata.

Pentru zona studiata au fost stabilite:

- Procent de ocupare a terenului: POT maxim = 70 %.
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT maxim = 2,4 mp ACD /mp teren
- Coeficient volumetric al terenul: CUT maxim = 8,1 mc/mp

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea constructiilor trebuie sa aiba in vedere indeplinirea urmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, rezolvabile prin mijloace urbanistice.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea cladirilor se va face la aliniament sau retrasa de la aliniament potrivit caracterului strazii.

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de min. 3, 00 m dar nu mai puțin de 10,00 m din axul drumului.

2.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil si avizelor ISU.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Accesul carosabil definit in cadrul prezentului articol este un acces individual al parcelelor, care trebuie sa indeplineasca cerinta urbanistica minimala de a avea o latime de 3,50 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute reglementata urbanistic, conform destinației construcției.

2.4.2. Accese pietonale

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii, actelor între vii și/sau obiceiului locului.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

2.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

In situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele de apă și canalizare cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și de protecție a mediului

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

2.6.1. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona studiata au fost stabilite:

- Înălțimi maxime ale clădirilor: 18,0 m, cu exceptia utilajelor;

2.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente vor fi realizate astfel incat aspectul exterior sa nu contravina funcțiunii acesteia, sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și sa nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice.

Pentru toate construcțiile noi amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament, este posibilă, prin excepție de la prevederile paragrafului anterior, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie

In funcție de destinația construcției se vor asigura spatii de parcare conform Regulamentului general de urbanism - HG 525/ 1996 actualizat.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Se va avea in vedere amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și gradina cultivata vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Terenul va fi amenajat cu spatii verzi ce vor reprezenta minim 20% din suprafata terenului.

2.7.3. Împrejuriri

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor fi împrejuriri decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei aferente clădirii și integrării clădirii în caracterul străzilor.

Catre limitele laterale si posterioare se vor amplasa de regula imprejmuri opace.

Birourile, spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unitati si subunitati functionale

Terenurile studiate sunt alcatuite din urmatoarele subzone functionale:

- **Ex 1** - ZONE DESTINATE AGRICULTURII - ZONA SITUATA IN EXTRAVILAN;
- **I 2** - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE - ZONA SITUATA IN INTRAVILAN;
- **M2** - SUBZONA MIXTA DESTINATA SERVICIILOR COMERCIALE SI MICII PRODUCTII - ENCLAVE IN ZONE CU FUNCTIUNI PROTEJATE SAU CU IMAGINE URBANISTICA SPECIFICA - ZONA SITUATA IN INTRAVILAN.

In urma comasarii functionale va rezulta o singura subzona : I 2 - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILA CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE - ZONA SITUATA IN INTRAVILAN;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 18,0 m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- cercetare-dezvoltare, formare profesionala
- showroom
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale predominant pentru salariați;
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale;
- spații plantate – fasii de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Urmatoarele activitati sunt permise daca nu produc dezagremente la limita zonei de locuit - fie au impact nesemnificativ asupra mediului fie sunt amplasate la distanta mare de zona de locuit si sunt protejate prin perdele vegetale:

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici, cu impact redus asupra mediului,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- se admit numai activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora si vecinatatea
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **3000 mp.** și un front minim la stradă de **30,00 metri**. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 metri dar nu mai puțin de 10,00 m din axul drumului.

- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- limitele laterale și posterioare se vor realiza la distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar, când nu există ferestre de vedere, sau la distanța de cel puțin 2 metri între fondul construit, îngrădit sau neingradit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul sau alte asemenea construcții ce sunt orientate către acesta.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza și accese prin intermediul unor circulații private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- în zona nu există amenajată parcare publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PUG-municipiul Caracal, capitolul 2.7.1. Parcaje.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor:
- Înălțimi maxime ale clădirilor: 18,0 m, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice
- se vor aplica prescripțiile generale cuprinse în PUG- municipiul Caracal, la cap. 2.2.5. -Aspectul exterior al cladirilor

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor orienta obligatoriu spre vecinătatea protejată
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- birourile, spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- pentru alte utilizări se aplică prevederile cuprinse în PUG - municipiul Caracal de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri

- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa realizarea unei suprainaltari de maxim 0,5 m a imprejmuirii edificate potrivit prevederilor cuprinse in PUG - municipiul Caracal de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri, cu sisteme transparente de protectie
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 70 %.


ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

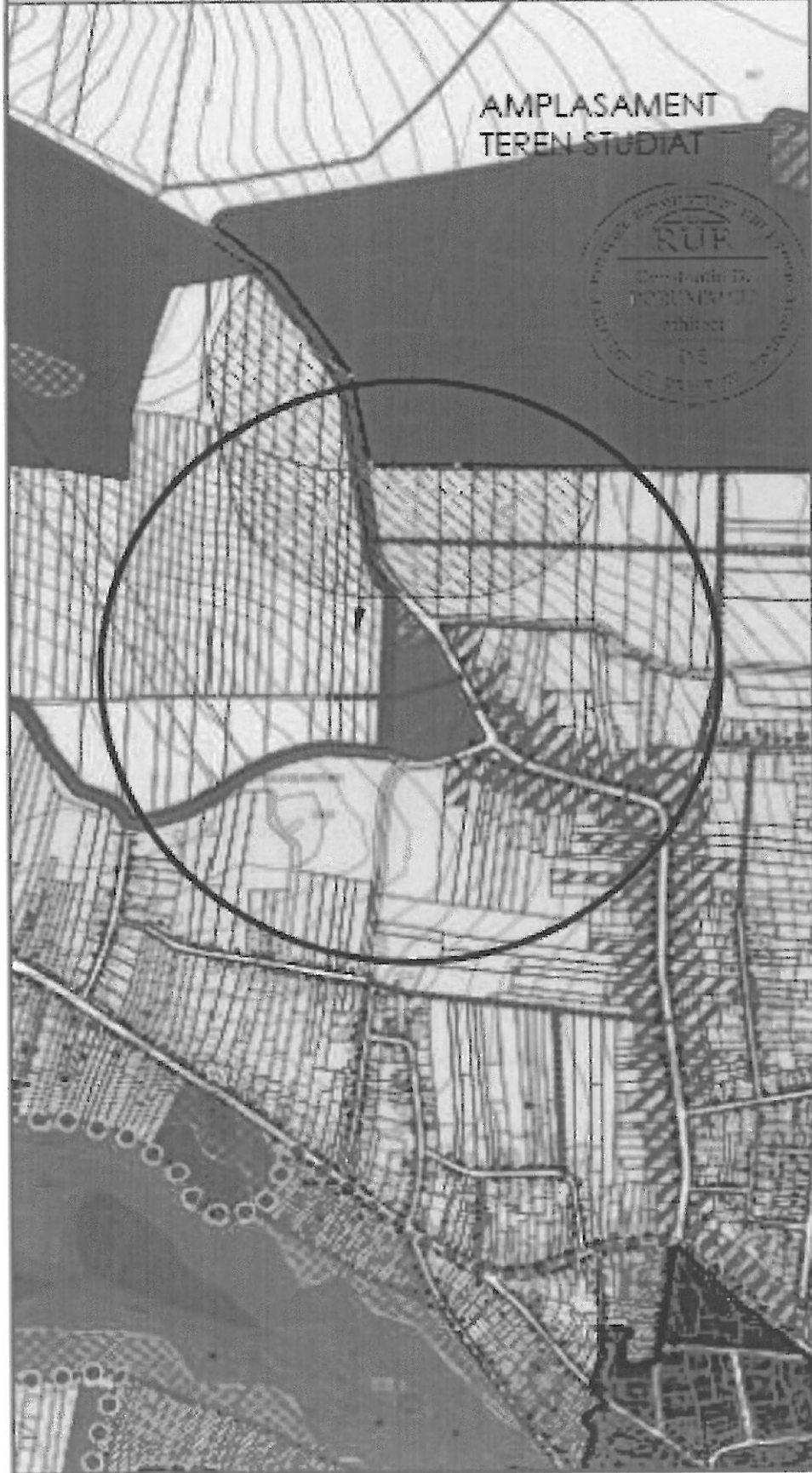
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT maxim = 2,4 mp ACD /mp teren
- Coeficient volumetric al terenului: CUT maxim = 8,1 mc/mp



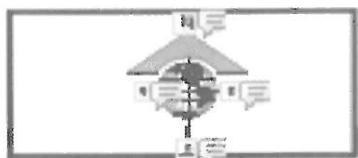
Intocmit 
Specialist atestat RUR
Arh. Constantin PORUMBACU






P.U.Z.	PLAN URBANISTIC ZONAL	
	EXTINDEREA INTRAVILANULUI IN SCOPUL MODERNIZARI SI EXTINDERI FABRICE DE PRODUSE DIN CARNE	
1	INCADRAE IN TERITORIU	Scara : 1 / 5000



**AMPLASAMENT
TEREN STUDIAT**



	Nume	Semnatura
Def. proiect	ing. C. Porumbacu	
Proiectat	ing. C. Porumbacu	
Desenat	ing. C. Porumbacu	



S.C. MALINA LUX srl
Municipiul Caracal
str. C. D. Gherea # 105
Judetul Olt, Municipiul Caracal

EXTINDEREA INTRAVILANULUI
IN SCOPUL MODERNIZARI SI EXTINDERI
FABRICE DE PRODUSE DIN CARNE
STUDIU DE OPORTUNITATE
INCADRARE IN TERITORIU

Proiect	512017	Tip	S.O.
An	10. 2017	Scara	A 0
Scara	1 : 5000		

