



Birou Individual de Arhitectura

CONSTANTIN PORUMBACU

Sos. Mihai Bravu, nr. 64-88, sect.2, Bucuresti

GSM +40 (0) 734 782 275

E-mail: biacopor@biacopor.com



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 : S.C. MALINA LUX S.R.L.

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*

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 urmatoarele 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 intravilan 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 în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de PFA- FILIP STANCU

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

2.4. CIRCULATIA

În zona studiată circulația se desfășoară pe arterele: Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada Pelinului. Acestea sunt străzi de categoria a III-a, cu 7,00 m carosabil, având o bandă pe sens.

Accesul la terenul care a generat PUZ este asigurat din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Strada are 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.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

În zona studiată sunt în momentul de față construcții cu funcțiuni ce deservește activitățile specifice producției de prelucrare a carnilor.

Pe amplasamentul studiat există în momentul de față o construcție - Fabrica de producție a produselor din carne, care se propune a fi extinsă.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona, în ansamblu, este echipată cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

Amplasamentul studiat beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă la nivelul străzii și în 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 productie 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. cadastral

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 susținute 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 studiată nu prezintă elemente speciale privind fondul plantațiilor existente acesta fiind nesemnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii.

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

Terenul va fi amenajat cu spații verzi ce vor reprezenta minim 20% din suprafața terenului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată circulația se desfășoară pe arterele: Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada Pelinului. Acestea sunt străzi de categoria a III-a, cu 7,00 m carosabil, având o bandă pe sens.

Accesul la terenul care a generat PUZ este asigurat din str. Constantin Dobrogeanu Gherea. Strada are 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.

Circulația din zona studiată nu necesită lucrări de modernizare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin P.U.Z.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic Zonal **Extinderea intravilanului municipiului Caracal, în scopul modernizării, extinderii Fabricii de producție a produselor din carne** pe terenurile proprietate privată a MALINA LUX SRL, situate în Municipiul Caracal, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.105, respectiv teren extravilan, T 14+15, P 55, 54, 50, 51, județul Olt.

Având în vedere intenția beneficiarului de a moderniza și extinde Fabrica de producție a produselor din carne existentă pe terenul intravilan cu nr. Cadastral 54057, este necesară întocmirea documentației P.U.Z. pentru stabilirea reglementărilor urbanistice.

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru :

- **introducerea în intravilan a terenului cu nr. cadastral 54889 în suprafața de 21400 mp și încadrarea acestuia în subzona funcțională 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

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.

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

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

Circulatii si accese

Staționarea autovehiculelor se va realiza in incinta.

Accesul in incinta terenului care a generat P.U.Z. se va face din Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, folosindu-se accesul existent.

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 terenul:	CUT maxim = 8,1 mc/mp
- Înălțimi maxime ale clădirilor:	18,0 m, cu exceptia utilajelor;

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

DENUMIREA ZONEI FUNȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	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 distributie al apei potabile existenta in zona.

In cadrul constructiei apa este utilizata in scop menajer.

Canalizarea menajeră se va racorda la canalizarea oraseneasca existenta in zona. Apele uzate menajere rezultate vor fi canalizate in canalizarea oraseneasca.

Prin executarea lucrarilor de alimentare cu apa si cannalizare calitatea apelor de suprafata si subterane nu va fi afectata.

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.

Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor

Faza de construcție

Utilajele prevăzute în vederea realizării construcțiilor, 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, corespunzatori.

Protectia împotriva radiațiilor

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

Protectia solului și subsolului

Protectia 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 oricărui lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari 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 privată 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.**

După obtinerea Avizului de oportunitate se va trece la întocmirea documentatiei faza PUZ.

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

- **Ordonanta de Urgenta 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 apararea împotriva incendiilor
- **Legea nr.104/2011** privind calitatea aerului înconjurător
- **Legea nr.123/2012** a energiei electrice și gazelor naturale
- **Ordonanta 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 reglementarii 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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si 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 funcțiilor

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 și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea constructiilor trebuie să aiba în vedere îndeplinirea următoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de funcțiunea 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 putin 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 siavizelor 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 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 conditia respectării normelor de protecție sanitare 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 studiată 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 încât aspectul exterior să nu contravina funcțiunii acestora, să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

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

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

2.7.2. Spații verzi și plantate

Se va avea în vedere amenajarea unor spații verzi cu rol decorativ:

*- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;*

Terenul va fi amenajat cu spații verzi ce vor reprezenta minim 20% din suprafața terenului.

2.7.3. Împrejmuiri

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

Catre limitele laterale și posterioare se vor amplasa de regula împrejmuiri 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

Terenul studiat este alcatuit din urmatoarele subzone functionale:

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12 – 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 FUNCȚIONALA

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 protectie;*
- *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 avand 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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si posterioare conform codului civil.
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului
- la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se vor respecta avizele ISU

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

- cladirile 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 cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile
- la amplasarea cladirilor ininteriorul parcelei se vor respecta avizele ISU

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construabila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza si accese prin intermediul unor circulatii private private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

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 activitati se vor aplica prescripțiile generale cuprinse in 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 sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor:
- Înălțimi maxime ale clădirilor: 18,0 m, cu exceptia 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 circulatiile publice
- se vor aplica prescriptiile generale cuprinse in 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 si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor orienta obligatoriu spre vecinatatea protejata
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor 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 garda 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 înconjurată 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
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă realizarea unei supraînălțări de maxim 0,5 m a împrejmuirii edificate potrivit prevederilor cuprinse în PUG - municipiul Caracal de la capitolul 2.7.3. Împrejmuiri, cu sisteme transparente de protecție
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă 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