

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „ PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”

Consiliul local al municipiului Alexandria, județul Teleorman, întrunit în ședință ordinară, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 60184 /30.06.2022 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 60183 / 30.06.2022 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- prevederile art.15 lit. „e”, art. 25, art. 44, art. 45 lit. (b), din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- prevederile art. 28 din Ordinul nr. 233 din 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile art. 129 alin. (1), (2) lit. „c” și alin. (6) lit. „c” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 136 alin.(1), art. 139 alin. (1), (3) lit. „e” și ale art. 196 alin. (1) lit. „a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „ PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform Anexei 1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „ PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, conform Anexei 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 4. Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este valabil 5 ani de la data eliberării, cu posibilitatea prelungirii valabilității prin Hotărâre a Consiliului Local Alexandria.

Art. 5. Prin grija Secretarului General al municipiului Alexandria prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului județului Teleorman pentru verificarea legalității, Primarului municipiului Alexandria și Compartimentelor de Specialitate din cadrul Primăriei municipiului Alexandria pentru cunoaștere și punere în aplicare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Silvia COBĂRLIE**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”

Conform art. 47 din Legea 350/2001, actualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

CALOTĂ ANDREI LEONARD în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în intravilanul municipiului Alexandria, , solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”**, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Arhitectul Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”**, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

**PRIMAR ,
VICTOR DRĂGUȘIN**

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”.

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 60184 din 30.06.2022, prin care primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Dragușin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal (**P.U.Z. „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”**), str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 8/2022, elaborat de S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L., Municipiul Ploiesti, Judetul Prahova.

În baza Cererii nr. 57837 /21.06.2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”**, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 133 din 19.04.2022, cu titular CALOTĂ ANDREI LEONARD, Birou Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări din cadrul Primăriei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 21450, cu suprafața de 7900,00mp, aflat în proprietatea solicitantului CALOTĂ ANDREI LEONARD conform Contractului de Schimb nr. 1250 din 03.09.2020, emis de BIN Radu Anișoara, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, **Str. Dunarii, Zona Filatura.**

S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. aferent, și a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz de amplasament favorabil nr. 801 / 09.06.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 9471-317.595.564/ 20.05.2022 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 3446 / 19.05.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 3446 / 19.05.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 2788 / 19.05.202 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 217/ 02.06.2022 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1061114 / 31.05.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

- Acord Directia Patrimoniu din cadrul PMA nr. 40497 / 31.05.2022
- Aviz arhitect Sef nr. 5 / 27.06.2022
- Acord poliția rutiera nr. 244215 / 31.05.2022 – Poliția Municipiului Alexandria Biroul Rutier
- Acord administrația strazilor, construcții edilitare Alexandria nr. 65 / 25.05.2022
- Aviz de oportunitate nr. 4 / 09.05.2022 al Primăriei Municipiului Alexandria;

- Studiu Geotehnic;
- Procesul verbal de recepție nr. 594/ 2022 al O.C.P.I. Alexandria;
- R.I.CP. nr. 36781 / 02.06.2022
- Atribuire Număr Poștal - Dispoziție nr. 813 / 20.04.2022
- Decizia etapei de încadrare nr. 7747 / 21.06.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 10.05.2022 – 17.05.2022 - etapa I și în perioada 17.05.2022 - 01.06.2022 perioada II.

În perioada desfășurării consultării și informării publicului la Primăria Municipiului Alexandria nu au fost primite observații, sugestii sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ propusă.

P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY”,- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER**”, str. Dunării, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL „PENNY”,- PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER**”, str. Dunării, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman.

BENEFICIARI: U.A.T. Municipiul Alexandria, jud. Teleorman,

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad.21450), în suprafață totală de 7900,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N:** Drum asfaltat Str. Prelungirea Libertății (acces propus);
- **la S- E:** Nr. Cad. 20327, prezintă clădiri existente;
- **la V:** Drum asfaltat Str. Dunării (DN 51), Str. Libertății .

CALOTĂ ANDREI LEONARD conform Contractului de Schimb nr. 1250 din 03.09.2020, emis de BIN Radu Anșoara.

Accesul auto și pietonal în incinta magazinului de tip Penny Market, se va realiza atât prin Str. Libertății pe latura de Vest a terenului, cât și din Str. Prelungirea Libertății pe latura de Nord a terenului.

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-edilitară: în zona studiată, există posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajeră – existente în zona.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință U.T.R.: U.T.R 4 Folosința actuală – Curți și Construcții; Subzona rezidențială cu clădiri de înălțime mică (P-P+2) de tip urban

- funcțiunea dominantă a zonei: locuirea, compusă din : locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe existente sau propuse cu regim P-P+2;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje;
- H max = P+2;
- POT max = 35 %;
- CUTmax = 1.05

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

- U.T.R 4: Schimbare destinație funcțională din zona rezidențială cu clădiri P; P+1; P+2 în Zona IS - Zona pentru instituții publice și de interes general; Subzona ISco - subzonă cu construcții comerciale;
- funcțiunea predominantă: Spațiu comercial pentru desfacerea marfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic;

Aprobarea PUZ asigură suportul reglementar pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului Alexandria.

RETRAGERI MINIME PROPUSE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

- retrageri minime față de limita posterioară ale parcelei = 5,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 3,00m
- amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00m. Se vor respecta condițiile de protecție PSI și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții- necesar a fi aplicate în utilizarea terenului aferent și conformarea construcției propuse din zona studiată, pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor. Prin această documentație se vor putea modifica retragerile construcției nou proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu clădirile învecinate, accesul în cadrul proprietății și poziționarea racordurilor la utilitățile disponibile în zona, POT- ul (procentul de ocupare al terenului), CUT- ul (coeficientul de utilizare al terenului), regimul de înălțime, racordul cu drumul de acces indiferent de natura acestuia (drum județean, național, european, autostradă), schimbarea folosinței terenului (spre exemplu din teren agricol în teren constructibil), scoaterea din extravilan și introducerea în intravilan a unei parcele, lărgirea perimetrului sau sistematizarea orizontală a unei localități, estetica arhitecturală a zonei și a cartierelor rezultate, etc.

Bilanț teritorial

Suprafața teren = 7900,00mp.

Suprafața construită propusă (rezultată) = 1376,19 mp

Suprafața desfășurată propusă (rezultată) = 1242,35 mp

Zona verde = 35,31% din suprafața totală a proprietății private

Acces carosabil = 28,11% din suprafața totală a proprietății private

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizație de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesul auto și pietonal; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996.

Acest P.U.Z. va avea durată de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria, cu posibilitate de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliul Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, în conformitate cu prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și aprobare a documentației de urbanism.

Având în vedere cele menționate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificarea și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL „PENNY„- PARTER,

CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE-BRINZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE SANTIER”, str. Dunarii, zona Filatura, nr. cad. 21450, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentatie va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

**Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI**

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

P.U.Z

"CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL "PENNY" - PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE - BRANZETURI, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFI, ORGANIZARE DE SANTIER"
Amplasament: Loc. Alexandria, Str. Dunarii, Zona Filatura, Jud. Teleorman, nr. cadastral 21450

REGLEMENTARI URBANISTICE, scara 1:500 U.03

LEGENDA :

- Limita zona de studiu, S = 9865mp
Limita teren care a generat PUZ: Loc. Alexandria, Str. Dunarii, Zona Filatura, Jud. Teleorman, nr. cadastral 21450, S teren = 7900 mp
- Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
- Zona pentru institutii publice si servicii de interes general
- Cal de comunicatii rutiere
- Traseu pietonal
- Regim de aliniere constructii
- Limita edificabil
- ▲ ACCESE AUTO PROPUSE IN INCINTA
- ▲ ACCES PIETONAL PROPUSE IN INCINTA

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA - nr. cad. 21450

	FUNCTIUNE (subzona)	PROPUS	
		SUPRAFATA	%
1.	Suprafata maxima construita la sol	2765	mp 35%
2.	Suprafata platforme betonate, circulatii carosabile si pietonale, amenajari edilitare	3535	mp 45%
3.	Suprafata minima spatii verzi	1600	mp 20%
Zona institutii si servicii publice		7900	mp 100.00

ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - Rn max. = P+2
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 0.9

Nr.Cad. 21450 / Nr.CF. 21450
INVENTAR DE COORDONATE PE CONTUR
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
123	273287.882	527893.403
110	273297.663	527894.636
104	273320.027	527897.777
100	273347.324	527901.606
99	273354.808	527902.676
67	273362.218	527903.936
69	273366.918	527905.125
70	273369.419	527906.537
71	273371.680	527908.079
72	273373.569	527909.843
73	273375.448	527911.952
74	273376.917	527914.021
61	273376.231	527915.866
78	273372.354	527926.100
80	273362.250	527952.145
88	273348.127	527990.367
97	273344.755	527999.735
161	273326.569	527985.450
152	273277.016	527942.816
131	273248.157	527917.073
130	273236.694	527901.043
129	273249.365	527896.605
128	273254.176	527895.402
119	273262.297	527893.997
126	273272.848	527892.626
124	273280.409	527892.808

Suprafata totala: 7900mp

LIMITA ZONA DE STUDIU
INVENTAR DE COORDONATE PE CONTUR
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
35	528004.061	273350.227
1	527999.735	273344.755
2	527985.450	273326.569
3	527943.251	273277.653
4	527917.073	273248.157
5	527901.043	273236.694
30	527895.215	273233.211
31	527880.447	273268.808
32	527879.270	273272.407
33	527895.306	273369.140
34	527903.076	273388.946

Suprafata totala: 9865mp

U.T.R. 4
P.O.T. - procent de ocupare al terenului maxim 35% (parcele >1000mp)
C.U.T. - coeficient de utilizare al terenului maxim 0.9 (parcele >1000mp)
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME max. P+2E (8m)
Construcțiile vor fi retrase la aliniament cu 3m fata de str. Libertatii si Prelungirea Libertatii.
Se va asigura minimul prevazut in lege de lumina naturala direct necesara fiecarei camere, mai precis 1,5h la solstitiul de iarna (conf. alin. 1 al Art. 3 din Ordinul 119/2014)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Silvia COBĂRLIE

PROIECT
NR.8/
2022
FAZA
P.U.Z.
PLAN
U. 03

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru - Construire spatiu comercial „PENNY”- parter, ce include carmangerie cu produse din carne-branza, accese auto si pietonale, trotuare, amenajari exterioare, imprejmuire, reclame pe fatade si parcare, totem publicitar, bransamente la utilitati, montare post trafo, organizare de santier, str. Dunarii, zona Filatura

Amplasament propus

St = 7900,00 mp

Anexa nr. 1 la

H.C.L.

Nr.194_din 06.07.2022

PLAN REGLEMENTĂRI
URBANISTICE
NR.01

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Denumirea lucrării	P.U.Z – " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL "PENNY" – PARTER, CE INCLUDE CARMANGERIE CU PRODUSE DIN CARNE – BRANZETURI, ACCESE AUTO SI PIETONALE, TROTUARE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RECLAME PE FATADE SI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, BRANSAMENTE LA UTILITATI, MONTARE POST TRAFI, ORGANIZARE DE SANTIER "
Amplasament:	Jud. Teleorman, Mun. Alexandria, Str. Dunarii, Zona Filatura, Nr. Cad. 21450
Investitor:	SC REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA SRL Cu sediul in: Jud. Ilfov, Loc. Stefanestii de Jos, Str. Busteni, nr.7
Beneficiar:	CALOTA ANDREI LEONARD
Proiectant general:	S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L. cu sediul in Municipiul Ploiesti, Str.Rudului, nr. 14A, Cod postal 100024, Judetul PRAHOVA. Arh. Mirela Craciun
Data elaborării:	Aprilie 2022
Faza:	PUZ

CUPRINS

DISPOZITII GENERALE	3
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	3
BAZA LEGALA A ELABORARII.....	3
DOMENIUL DE APLICARE	3
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA	
PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	4
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI	
PUBLIC	4
CAPITOLUL I – DESCRIERE	4
a). Delimitare	4
b). Caracteristici:	4
c). Grad de protectie:.....	4
d). Interventii	5
CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	5
Art. 1 - Utilizări admise	5
Art. 2 - Interdicții temporare.....	5
Art. 3 - Utilizări interzise.....	5
CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A	
CLADIRILOR	5
III. 1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5
Art. 4 Orientarea față de punctele cardinale.....	5
Art. 5 - Amplasarea față de aliniament.....	5
Art. 6 - Amplasarea în interiorul parcelei	6
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcelă	6
III. 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatori.....	6
Art. 8 - Accese carosabile	6
Art. 9 - Accese pietonale	6
Art. 10 – Stationarea autovehiculelor.....	7
III.3. Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare.....	8
Art. 11 - Racordarea la rețele tehnico-edilitare	8
III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor.....	9
Art. 12 – Înălțimea construcțiilor.....	9
Art. 13- Aspectul exterior al construcțiilor.....	9
III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	9
Art. 14 – Spații libere si spații plantate	9
Art. 15 - Împrejmuiți	10
CAPITOLUL IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A	
TERENULUI	10
Art. 16 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)	10
Art. 17 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	10
CAPITOLUL V – SPATII PUBLICE.....	10
a). Traseu	10
b). Profil transversal	10
c). Echipare si amenajare	10
d). Plantatie	11

DISPOZITII GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ:

- Ridicarea topografică pt PUZ, sc. 1:500;
- PUG + RLU Municipiul Teleorman
- Informații din Certificatul de Urbanism nr. 133 din 19.04.2022 eliberat de Primăria Mun. Alexandria;
- Studiu geotehnic
- Informații din avizele administratorilor de conducte și rețele, drumuri, alți avizatori .

DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată;

Zona de studiu este delimitată la Nord de zonă de drum asfaltat (Str. Prelungirea Libertății), în Sudul acesteia drumul asfaltat Str. Dunării (DN51), la Est zonă reglementată ca fiind de locuințe, iar Vest Str. Libertății.

Terenurile care au generat PUZ sunt proprietatea beneficiarului **Calotă Leonard - Andrei** - numărul cadastral fiinbd 21450 – intravilan Mun. Alexandria, str. Dunării, Zona Filatura.

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unui spațiu comercial în UTR 4 , în scopul edificării unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic – Penny Market.

Teritoriul studiat în prezenta documentație face parte din teritoriul administrativ al Mun. Alexandria. În prezent terenul nu este ocupat de clădiri, amplasamentul care a generat prezentul studiu creează premisele dezvoltării unui spațiu comercial, fiind situat pe strada Dunării.

Conform P.U.G. Alexandria, terenul este intravilan, aparținând de UTR 4.

Suprafața totală a zonei studiate este de 7900mp, care cuprinde parcela cu:

- nr. cadastral 21450 – Str. Dunării, Zona Filatura

1.4. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa U03 - Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din intravilan** se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

1.2. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – comerț – corespunde prevederilor legale privind construcțiile permise a se executa pe terenuri din intravilan, precum și poziționării amplasamentului în raport cu zonele de locuit.

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

1.3. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse necesare funcțiunii de bază, cu respectarea recomandărilor specifice.

1.4. Toate lucrările de construcții (clădiri) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

CAPITOLUL I – DESCRIERE

a). Delimitare

Zona studiată nu cuprinde construcții, situat în UTR 4 (conform P.U.G Alexandria), delimitată la Nord de zonă de drum asfaltat (Str. Prelungirea Libertății), în Sudul acesteia drumul asfaltat Str. Dunării (DN51), la Est zonă reglementată ca fiind de locuințe, iar Vest Str. Libertății.

Suprafața zona studiată: 7900mp.

b). Caracteristici:

Funcțiunea principală: institutii publice si servicii de interes local, functiune comercială, de servicii si de alimentatie publică.

c). Grad de protecție:

Redus.

d). Interventii

Edificarea unei construcții cu funcțiunea de magazin pentru desfacerea mărfurilor alimentare și nealimentare de uz casnic prin integrarea în contextual urban, stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi.

Realizarea a două accese (principal – Str. Libertății și secundar – Str. Prolungirea Libertății) în incinta și crearea unui spațiu de vegetație pe frontul strazilor Libertății și Prolungirea Libertății pe aliniamentul parcelei în lungul întregii intervenții.

CAPITOLUL II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Zona se încadrează în IS – ZONĂ PENTRU ÎNCADRAREA ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL, respectiv ISco – Subzonă cu construcții comerciale

Art. 1 - Utilizări permise

- Unități administrative
- Unități financiar-bancare
- Unități de cultură
- Unități de învățământ
- Unități sanitare
- Unități de asistență socială
- Unități de cult
- Unități de turism și agrement
- Unități comerciale și de alimentație publică
- Unități pentru servicii (toate categoriile sociale, profesionale, personale)
- Sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1 sau P+2 care au la parter IS

Art. 2 - Interdicții temporare

- Zona de studiu nu se încadrează în subzonele cu restricții temporare pentru construcție.

Art 2.1 – Utilizări admise cu condiții

- Renovări sau modernizări, plombe sau extinderi la instituții publice și de servicii cu condiția obținerii unor avize suplimentare în subzone

Art. 3 - Utilizări interzise

- Nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor UTR8.
- Nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei.
- Se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

III 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 4 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 5 - Amplasarea față de aliniament

Amplasamentul clădirilor se va face minim la 3m față de aliniamentul strazilor Libertății, Prolungirea Libertății, Str. Dunării.

Art. 6 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) Suprafata edificabila maxima se va incadra in retragerile minime, conform min. 3.00m fata de limitele laterale.
- b) Limita posterioara se ca incadra in retragerea de 5m.
- c) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :
- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3m;

III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 8. Accese carosabile

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și echipajelor de salvare.

Prin solutia de circulatie se trateaza amenajarea a două accese respectiv accesul principal pe Str. Libertății și secundar pe Str. Prolungirea Libertății si amenajarea parcajelor si a drumurilor de incinta:

- autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public;
- la drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor;
- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura in incinta accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

Accesele carosabile se vor realiza prin racordarea drumurilor publice prin raza de 12.00m catre Str. Libertății și Prolungirea Libertății fără afectarea proprietatilor adiacente.

Reglementările de circulație în zona studiată, nu creeaza nici un fel de conflict de circulatie.

Art. 9 Accese pietonale

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, 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 sau obiceiului.

Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora; accesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă instituții și servicii; accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie.

La autorizarea construcțiilor / amenajărilor la care se asigura accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Art. 10 – Stationarea autovehiculelor

Nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele obiective care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective, respectiv nici în vecinătatea acestora.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 250 metri.

Necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P132/1993 – Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme.

Nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje sau zonele de aprovizionare nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

Plantatiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permitând integrarea drumului în peisajul pe care îl traversează asigurând reducerea noxelor și a poluării sonore.

În cazul terenului studiat :

- se vor prevedea locuri de parcare în incintă pentru toate tipurile de autovehicule și utilizatori;
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului.

Pentru spații comerciale, în incintă se va realiza o zonă de parcare pentru clienți, amenajate conform Normativului P-132/1993 și în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, Anexa 5:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sediile de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri.
Construcții financiar - bancare (sedii și filiale de bănci, sedii de societăți de asigurări, burse de valori și marfuri)	- 1 loc parcare la 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți, - în funcție de destinația clădirii, amplasament și capacitate, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele pentru clienți, adiacent drumului public
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp, - 1 loc de parcare la 100mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp, - 1 loc de parcare la 50mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2000 mp, - 1 loc de parcare la 40mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă, - la acestea se adaugă spațiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii.
Construcții de cult	- minim 5 locuri parcare

Constructii culturale	- 1 loc parcare/50 mp spatiu expunere pentru expozitii, muzee, - 1 loc de parcare la 10-20 locuri in sala pentru biblioteci, cluburi, sali de reuniune, cazinouri, case de cultura, centre si complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi, sali polivalente.
Constructii învățământ	- 3-4 locuri parcare la 12 cadre didactice, - pentru invatamantul universitar, functie de capacitatea constructiei, se vor prevedea 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Constructii de sănătate	- 1 loc de parcare la 4 persoane angajate cu un spor de 10% pentru spital clinic, spital general, spital de specialitate, asistenta de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban, - 1 loc parcare/ 10 persoane angajate pentru alte tipuri de unitati sanitare, crese si crese speciale, leagane de copii.
Constructii si amenajari sportive Constructii de turism si agrement	- 1 loc parcare la 5-20 locuri pentru complexuri sportive, sali de antrenament, sali de competitii sportive, - 1 loc parcare la 30 persoane pentru stadioane, patinoare, poligoane pentru tir, popicarii, - obligatoriu un numar de 1-3 locuri pentru autocare, - pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10-30 persoane, - pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Constructii de locuințe	- 1 loc parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu, - 1 loc parcare la 2-10 apartamente pentru locuințe colective.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Din numar total al locurilor de parcare, 4% sunt rezervate persoanelor cu deficiente locomotorii, în conformitate cu prevederile Ordonantei nr. 102/1999, respectiv Legea nr. 519/2002 si realizate în conformitate cu NP nr. 051/2000 cu referire la proiectarea lucrarilor de constructii pentru persoane cu handicap, aprobata cu Ordinul nr. 649/2001.

III.3 Reguli cu privire la asigurarea echiparii tehnico-edilitare

Art.11 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități.

Noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare) .

- **Alimentarea cu energie electrica** – prin bransare la rețeaua existenta, prin intermediul unui post de transformare de capacitate corespunzatoare.

- **Alimentarea cu apa** – Alimentarea cu apă rece se va face prin racordul de la conducta de apa potabila AZBO Dn 300 existenta pe str. Libertatii conform Aviz S.C. Apa Serv SRL . Soluția de alimentare cu apă se va alege în funcție de avizele de specialitate și de capacitatea rețelilor din zonă, comparate cu necesarul de apă pentru noua investiție.

- **Canalizarea menajera** – Apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare menajera. Apele uzate din zona de carmangerie, cele rezultate de la cuptoare si mașina de spălat precum și condensul de la vitrinele frigorifice, vaporizatoare si unitatile de climatizare, înainte de descărcarea în canalizarea din incintă vor trece prin separatoare de grăsimi si retinere namol. Fiecare separator de grasimi va fi prevazut cu punct de prelevare probe.

Instalații exterioare de canalizare pluviala

În incinta sunt propuse doua rețele de canalizare pluviale, si anume:

- rețea de canalizare ape pluviale poluate (ape preluate de pe platformele betonate, platformele pietonale, parcaje)
- rețea de canalizare ape pluviale conventional curate (ape preluate de pe cladire).

Apele pluviale sunt preluate prin guri de scurgere în rețeaua de canalizare ape pluviale poluate și trecute prin separatorul de nămol și produse petroliere propus, urmând a fi descarcate în rețeaua exterioară canalizare pluvială.

Rețele de canalizare vor fi realizate cu tuburi PVC-KG SN4, imbinat cu mufe și inele de cauciuc, cu diametru exterior cuprins între De110 și De 315. Căminele de vizitare se amplasează la intersecții, schimbare direcție și în aliniament, fiind cămine monobloc din polietilenă, acoperite cu rame carosabile din fontă pentru clasa de sarcină D 400.

- **Alimentarea cu gaze** – nu e cazul

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor

Art. 12 – Înălțimea construcțiilor

Conform R.G.U art 13 și 27 autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de P+2 (Hmax cornisa = 8m).

Art. 13- Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul exterior al clădirilor va respecta caracterul arhitectural general al zonei și reprezentativitatea funcțiunii înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
- Sunt interzise imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunere neadecvată a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și reprezentativitate. Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 14 – Spații libere și spații plantate

Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim 2-5% din suprafața totală a terenului pentru spații comerciale.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și în conformitate cu legislația în vigoare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a creerii de spații verzi, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Art. 15 - Împrejmuiri

În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri.

Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetatie, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

Spatiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii.

CAPITOLUL IV – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 16 – Procent maxim de ocupare a terenului (POT%)

POT maxim = 35 % (parcele >1000mp)

Art.17 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,9 (parcele >1000mp)

CAPITOLUL V – SPATII PUBLICE

a). Traseu

Traseele pietonale existente (Str. Dunării, Libertății și Prolungirea Libertății) se conservă și se reamenajează.

b). Profil transversal

Se păstrează profilele actuale ale străzilor din proximitate (Str. Dunării, Libertății și Prolungirea Libertății).

c). Echipare și amenajare

Nu există condiționări stilistice, dar se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor din vecinătate și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

d) Plantatie

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Intervențiile asupra spațiilor verzi existente vor fi subordonate caracterului zonei și vor fi supuse avizului de specialitate al autorității competente pentru protecția mediului Alexandria.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi amenajate cu plantații decorative.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Întocmit,
Arh. Mirela Craciun



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia COBÂRLIE

