

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN”

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

- referatul de aprobare nr. 60197 / 30.06.2022 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 60198 / 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 „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**”, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**”, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă 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 Razvan CECIU

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN”

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.

U.A.T. Municipiul Alexandria - terenurile ce fac obiectul P.U.Z.-ului se regăsesc în intravilanul municipiului Alexandria, aparțin atât domeniului public/privat al Mun. Alexandria în baza actului administrativ HCL nr. 114/22.05.2009, emis de Consiliul Local al Mun. Alexandria, cât și persoanelor fizice sau juridice, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL 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.) „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**” proiect de hotărâre care împreună cu întreaga documentație va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

P R I M A R ,
VICTOR DRĂGUȘIN

RAPORT DE SPECIALITATE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN”.

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 30197 din 30.06.2022, prin care Primarul municipiului Alexandria, domnul **Victor DRĂGUȘIN**, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal (**P.U.Z.**) „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**”, proiect nr. 4/2022, elaborat de S.C. PRIMALEX PROIECT TEL S.R.L., Municipiul Alexandria, Județul Teleorman.

În baza Cererii nr. 58072 /2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN”**, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 96 din 18.03.2022, cu titular U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman, 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. 23251, 25583, 23253, 25581, 24957, 31993, 31992, 31816, 31983, 31982, 31819, 32059, 32060, 32061, 32062, 32063, 32064, 32065, 32066, 32067, 32068, 23256, 23279, 23280, 23281, 23282, 23283, 23284, 23285, 23286, 23287, 23288, 23289, 23290, 23291, 23292, 23293, 23294, 23295, 32127, 23264, 23277, 25842, 23266, 23275, 23267, 23274, 31222, 31223, 23268, 23269, 23270, 23271, 23272, 23255, 23296, 23297, 23298, 23299, 23300, 23301, 23302, 23303, 23304, 23305, 31947, 31946, 23307, 23308, 23309, 23310, 23257, 23258, 23261, 23260, 23259, 23311, 23312, 23313, 23314, 23315, 23316, 23317, 23318, 23333, 23332, 31356, 31357, 23331, 23329, 23328, 23326, 23327, 31374, 23319, 23320, 23321, 23322, 23323, 23334, 23335, 23336, 23337, 23338, 23339, 23340, 23341, 32070, 32071, 32072, 32073, 32077, 32078, 32079, 32080, 24322, 32047, 32048, 32049, 32050, 32051, 32052, 32053, 32054, 32055, 23342, 23343, 23344, 23345, 23346, 23347, 23348, cu suprafața de 81239,00mp, aflat în proprietatea solicitantului U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman, conform actului administrativ HCL nr. 114/22.05.2009, emis de Consiliul Local al Mun. Alexandria, terenurile aparțin atât domeniului public/privat al Mun. Alexandria, cât și persoanelor fizice sau juridice, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, **ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4.**

S.C. PRIMALEX PROIECT TEL 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. TR04 / 2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 6447-317.491.699 / 15.04.202 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 95 /29.03.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 95 / 29.03.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz sănătatea populației nr. 156/11.04.2022 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1060951/ 30.03.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului

Teleorman;

- Aviz nr.72/2/237 / 08.06.2022 – Compania Națională de Cai Ferate CFR SA;
- Aviz de oportunitate Primăria Municipiului Alexandria;
- Aviz arhitect sef al municipiului Alexandria nr. 4 / 27.06.2022 ;
- Studiu Geotehnic;
- Procesul verbal de recepție nr. 714/2022 al O.C.P.I. Alexandria;
- Decizia de încadrare nr. 5282 /03.05.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 31269 / 14.04.2022.

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 01.03.2022 – 07.03.2022 - etapa I și în perioada 28.03.2022-12.04.2022.

În perioada desfășurării consultării și informării publicului la Primăria Municipiului Alexandria au fost primite pe adresa de email primalex@alexandria.ro, observații, sugestii sau propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism PUZ propusă, din partea unui grup format din 28 de persoane.

Primăria municipiului Alexandria, prin Direcția Arhitect Șef, a transmis prin adresa 19299/23.03.2022 răspunsul argumentat la observațiile și propunerile primite tuturor petenților.

P.U.Z. pentru „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**”, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic - cu recomandările precizate în Avizul Arhitectului Șef, conform indicațiilor membrilor comisiei.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN**”,
BENEFICIARI: U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman,

OBIECTUL PUZ-ului – reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 23251, 25583, 23253, 25581, 24957, 31993, 31992, 31816, 31983, 31982, 31819, 32059, 32060, 32061, 32062, 32063, 32064, 32065, 32066, 32067, 32068, 23256, 23279, 23280, 23281, 23282, 23283, 23284, 23285, 23286, 23287, 23288, 23289, 23290, 23291, 23292, 23293, 23294, 23295, 32127, 23264, 23277, 25842, 23266, 23275, 23267, 23274, 31222, 31223, 23268, 23269, 23270, 23271, 23272, 23255, 23296, 23297, 23298, 23299, 23300, 23301, 23302, 23303, 23304, 23305, 31947, 31946, 23307, 23308, 23309, 23310, 23257, 23258, 23261, 23260, 23259, 23311, 23312, 23313, 23314, 23315, 23316, 23317, 23318, 23333, 23332, 31356, 31357, 23331, 23329, 23328, 23326, 23327, 31374, 23319, 23320, 23321, 23322, 23323, 23334, 23335, 23336, 23337, 23338, 23339, 23340, 23341, 32070, 32071, 32072, 32073, 32077, 32078, 32079, 32080, 24322, 32047, 32048, 32049, 32050, 32051, 32052, 32053, 32054, 32055, 23342, 23343, 23344, 23345, 23346, 23347, 23348), în relație cu parcelele învecinate, în suprafață totală de 81239,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenurile analizate au următoarele vecinătăți:

- **la N - V:** CF nr. 25075- șos. Turnu Măgurele, CF nr. 23869- sediul Tribunalului, CF nr. 23251- str. Ștefan cel Mare;
- **la N - E:** CF nr. 23255- str. Ștefan cel Mare;
- **la S - E:** proprietate a municipiului Alexandria;
- **la S - V:** proprietate identificată prin nr.cad. 25336.

U.A.T. Municipiul Alexandria, jud.Teleorman are drept de proprietate asupra terenului în baza actului administrativ HCL nr. 114/22.05.2009, emis de Consiliul Local al Mun. Alexandria, cât și persoanelor fizice sau juridice.

Accesul în zona studiată se poate realiza prin Str. Mihai Viteazul, identificată prin CF nr. 23251, categoria de folosință: drum și respectiv cu posibilitate din șos. Turnu Măgurele, prin terenul identificat prin CF nr. 24958, drept de proprietate, domeniu public, dobândit prin Legea 213/17.11.1998, actualizată în 2019, emitent Parlamentul României.

Echiparea edilitară

În zona analizată există surse de apă, energie electrică. Rețelele de utilități existente sunt cele de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și se vor utiliza actualele surse de alimentare.

Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public se va face prin conectarea la rețeaua existentă, prin intermediul unui Punct de transformare. Rețelele de distribuție și cele pentru iluminatul stradal vor fi îngropate.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Alexandria, Unitatea Teritorială de Referință (U.T.R.) nr. 8 - zona rezidențială cu clădiri P, P+1

Loturile analizate sunt situate în apropierea utilităților centralizate ale municipiului, fiind poziționate într-o zonă a terenului stabilă din punct de vedere geomecanic, având un potențial ridicat de dezvoltare și prezintă o suprafață suficient de mare și un amplasament față de punctele cardinale favorabil dezvoltării unor **locuințe cu regim de înălțime P+3 și a unor zone cu destinația de servicii și comerț.**

REGLEMENTARE ZONA

L – Zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente):

- **funcțiunea dominantă a zonei: locuirea**, compusă din locuințe individuale, cuplate sau înșiruite sau colective, cu regim de înălțime de max P+3, cu caracter urban;
- **funcțiuni complementare locuirii, de tip servicii aferente funcțiunii de locuire**, servicii care să nu producă poluare fonică, chimică și/sau vizuală;

Regim de înălțime maxim admis = P+3

POT maxim = 48%

CUT maxim = 1,92

Is – Zona institutii publice, servicii(publice si private), comert

- **funcțiunea dominantă a zonei: servicii publice și private, comerț**

Regim de înălțime maxim admis = P+5

POT maxim = 70%

CUT maxim = 4,20

V – Zona verde : zona de parcuri, scuaruri, spatii verzi

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0,2

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

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

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

Suprafață teren = 81239,00mp.

Zona preponderent rezidentiala = 52222,00 mp

Institutii publice si servicii, comert= 5947,00 mp

Zona verde = 1424 mp

Cai de comunicare = 21646 mp

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.) „REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M., ȘOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN”**, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

2. SITUAȚIA PROPUȘA REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- TEREN OBIECT PUZ - CONFORM CĂRȚII FUNCiare = 4356 mp = 0,4356 ha
- L - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P=1, P=2, P=3
- ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P=1, P=2
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
- Is - INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII PUBLICE/PRIVATE ȘI COMERT
- ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT
- ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE PERIOVIARĂ
- C - ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ
- V - ZONA SPAȚII VERZI
- ZONA INDUSTRIALĂ

ZONE FUNCIONALE EXISTENT PROPUȘ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Silvia COBÂRLIE

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru
„REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M. SOSEAU
TURNU MAGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL
ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ”

Amplasament propus

St = 81239,00 mp

Anexa nr. 1 la

H.C.L.

Nr. _____ din 06.07.2022

PLAN REGLEMENTĂRI
URBANISTICE
NR.01

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL,

REGLEMENTAREA ZONEI FOSTEI U.M.,

SOS.TURNU MĂGURELE, NR. 4, MUNICIPIUL ALEXANDRIA,

JUDEȚUL TELEORMAN

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe zona studiată prin prezentul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

1.2. Pentru zona studiată, orice lucrări sunt conditionate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale fundamentat de un studiu geotehnic. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a municipiului Alexandria.

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.4. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise prin procedura stipulată în **legea nr. 350 din 6 iulie 2001 cu modificările și completările ulterioare**, și numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, sau cu derogările din Codul Civil
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr. 26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- 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.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- 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 Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orasle, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.

- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-lp-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-lp-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-Mlp- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Corelări cu alte documentații

Prezentul regulament preia acele prevederi ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în vigoare prin Hotărârile Consiliului Local al mun. Alexandria, prevederile Planului Urbanistic General Alexandria în vigoare, și acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare ale mun. Alexandria.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

raport plin – gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. – depreciaza valoarea peisajului natural, antropic si cultural, este interzisa.

În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - - materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, se vor folosi numai materiale naturale, tâmplarie din lemn stratificat sau PVC, imitație de lemn, invelitori din țigla sau țigla metalică. Se interzice folosirea invelitorilor din împâslituri bitumate și alte materiale sintetice la acoperisuri tip sarpanta.
 - - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - - în vederea autorizării se pot prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
 - - se interzice realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea nuanțelor stridente sau strălucitoare (galben, orange etc.).
 - - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri cu precădere în ceea ce privește culoarea.
 - - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice zonei;
 - - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
 - - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Pe teritoriul studiat, situat în mun. Alexandria, nu există zone supuse la riscuri naturale.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Se conditioneaza autorizarea construirii in vecinatatea retelelor tehnico-edilitare de abtinerea avizului gestionarului retelei.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului, a unitatii administrativ-teritoriale sau pe terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand, dupa caz, expropriere sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu 3 m.

In cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

La intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele fata de limitele proprietatii.

In cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, constructia se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu prevederile Codului civil.

Se interzice construirea pe limita parcelei. Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

In cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Accesele pietonale vor asigura accesul lesnicios la parcele

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- noile clădiri vor fi echipate cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite, izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea proprietăților. Înălțimea maximă 2m către stradă: împrejmuiri transparente, cu soclu opac de maxim 60cm, realizate din lemn sau metal în combinație cu zidărie sau beton, sau gard viu, înălțimea max. 2.00m Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Pentru fiecare lot se va asigura o suprafață minimă de 30% din teren ca zonă verde, cu vegetație joasă, medie sau înaltă.

11. AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRAREA COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE "C.F.R." S.A.

- **Zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și **de alta a axei căii ferate**, indiferent de proprietare, în limita a maxim **100,00 metri**, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora. Limitele concrete ale zonelor de protecție se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, cu informarea scrisă a proprietarilor terenurilor.

În zona de protecție pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de MT și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din OUG 12. În zona de protecție a căii ferate se interzic următoarele:

- Amplasarea oricărui construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz,
- Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- Nu se vor amplasa construcții sau efectua lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.
- Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice)
- Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F. București și a avizului Ministerului Transporturilor.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

L - ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA (LOCUINTE CU DOTARI AFERENTE)

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI ESTE LOCUIREA, compusa din locuinte individuale, cuplate sau insiruite, sau colective, propuse cu regim de inatime de max P+3, cu caracter urban.

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ALE SUBZONEI

- Functiuni complementare locuirii, de tip servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar; comert nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, enumerarea nu este exhaustiva) cu urmatoarele conditii:
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
 - sa fie amplasate numai la parter
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.
- Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejuriri.

INTERDICTII PERMANENTE

Sunt interzise urmatoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+3

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

Procentul de ocupare a terenului la **Zona predominant rezidentiala** este 40% (conform RGU), iar prin Art. 32 din Legea 350/2001, CUT-ul (implicit POT-ul) se poate majora cu 20%, rezulta :

P.O.T. maxim : 48 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim : 1,92

2. ZONA MIXTA - INSTITUTII PUBLICE, SERVICII (PUBLICE SI PRIVATE) SI COMERT

FUNCTIUNI ADMISE ALE SUBZONEI

- Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice
 - Sedii de partid - filiale
- Sedii de birouri
- Sedii de birouri
- Construcții financiar-bancare - Sedii de bănci
 - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri
- Construcții comerciale
- Comerț nealimentar
- Magazin general
- Supermagazin (supermarket)
- Comerț alimentar
- Alimentație publică
- Servicii
- Construcții de cult
- Construcții de cultura
- Expoziții
- Muzee
- Biblioteci
- Cluburi
- Săli de reuniune
- Case de cultura
- Centre și complexe culturale
- Cinematografe
- Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși
- Săli polivalente

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Circ
- Construcții de învățământ
- Învățământ preșcolar (grădinițe)
- Școli primare
- Școli gimnaziale
- Licee
- Școli postliceale
- Școli profesionale
- Învățământ superior
- Construcții de sănătate
- Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)
- Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)
- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
- Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)
- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
- Leagăn de copii
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi
- Săli de competiții
- Construcții de agrement - Locuri de joacă pentru copii
- Parcuri - Scuaruri

INTERDICTII PERMANENTE

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- locuințe

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+5

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim : 70 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim : 4,20

- C - ZONA CAI DE CIRCULATIE RUTIERA , EXISTENTE

Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei este de circulație rutieră.

-V - ZONA VERDE

- zonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.). pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. cu construcții, platforme, circulații pietonale = **maxim 10 %**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

IV. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ- ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.



Întocmit,
arh. Stoica Ion



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Silvia COBĂRLIE**