

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ

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

- referatul de aprobare nr. 21096 / 21.04.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 27750 / 24.05.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. 21099 din 21.04.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. 21099 din 02.05.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- decizia nr. 12/2021 a Î.C.C.J privind hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile art. 25, 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” și art. 240, alin. (2) 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 „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, 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 „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, 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,
Chiran Florin Valentin**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”

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.

FRĂSINEANU DOINA în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în extravilanul municipiului Alexandria, , solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, 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.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. 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.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”.

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 21096 din 21.04.2023, 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. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”**, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 97 /2021, elaborat de S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L., Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. /21.06.2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”**, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 328 din 04.08.2021,prelungit până la data de 04.08.2023 cu titular FRĂSINEANU DOINA, Birou Arhitectură Urbană si Amenajarea Teritoriului, Documentații Urbanism și Autorizări din cadrul Primariei municipiului Alexandria a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizata.

Astfel, în Certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului - teren, înregistrat cu nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, cu suprafața de 38096,00mp, aflat în proprietatea solicitantului FRĂSINEANU DOINA conform Contractului de Mostenitor nr. 38 din 08.04.2016, emis de BIN Rodica Constantin și Contractului de Partaj Voluntar nr,431 din 08.04.2016 emis de BIN Rodica Constantin, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str.T5, P35,P36.

S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L.,a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. aferent, si a obținut pentru amplasamentul studiat următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism:

- Aviz de amplasament favorabil nr. TR 01 / 16.02.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 14798-317.805.748/ 19.08.2022 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 5508 / 05.08.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 5508 / 05.08.2023 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 2939 / 03.06.202 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 149/ 05.04.2022 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 1060933/ 24.03.2022 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

- Directia Judeteană Pentru Cultura, Culte Si Patrimoniul Cultural National Teleorman nr. 904 din 24.03.2022;

- Compania Nationala De Administrare A Infrastructurii Rutiere nr. 09 din 09.03.2022;
- Directia Pentru Agricultura A Judetului Teleorman nr. 3440 din 05.05.2022;
- Aviz De Oportunitate nr. 9 din 11.10.2021 emis de Primaria Municipiului Teleorman
- Aviz Documentatie De Urbanism PUZ Consiliul Judetean Teleorman nr. 3 din 20.03.2023
- Aviz arhitect Sef nr. 2 / 10.04.2023
- Procesul verbal de recepție nr. 21 / 25.08.2022 al O.C.P.I. Alexandria;
- R.I.CP. nr. 35294 / 18.05.2022;
- Decizia etapei de incadrare nr. 7422 / 11.07.2022 – 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 15.04.2022 – 28.04.2022 - etapa I și în perioada 03.05.2022 - 17.05.2022 perioada II.

În perioada desfasurarii consultarii si informarii publicului la Primaria Municipiului Alexandria nu au fost primite observatii, sugestii sau propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ propusa.

P.U.Z. pentru „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, str.T5, P35,P36, nr. cad. , Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat prin consultari on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului si Urbanism și a primit acordul tehnic.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, str.T5, P35,P36, nr. cad. 29493 și nr. cad. 29494, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: FRĂSINEANU DOINA, municipiul București

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 29493 și nr. cad. 29494), în suprafață totală de 38096,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N:** Varianta Ocolitoare A Mun. Alexandria – DN6F;
- **la N-E:** Proprietate Private – Teren Agricol Extravilan;
- **la S-E:** DN6/E70;
- **la SV:** Proprietate Private – Teren Agricol.

FRĂSINEANU DOINA conform Contractului de Mostenitor nr. 38 din 08.04.2016, emis de BIN Rodica Constantin și Contractului de Partaj Voluntar nr.431 din 08.04.2016 emis de BIN Rodica Constantin.

Accesul auto si pietonal se propune a se realiza din drumul național și European DN6 / E70..

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-edilitara: alimentare cu apa – put forat; canalizare – fosă septică; alimentare cu energie electrică – de la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare propus; telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosință - teren arabil situat în extravilanul municipiului Alexandria.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 1079/2000 și prelungită prin HCL nr. 259/ 2018, terenul propus pentru realizarea viitoarei investiții se află în extravilanul municipiului Alexandria.

Utilizări admise: Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

Conform art. 3, alin (1) si art. 23, alin (2) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

Art1.Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

[...] h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu: chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și **anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;**[...]

Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/ amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Conform ANEXA 2 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

- Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole sunt definite astfel: construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini

agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Se vor respecta prevederile CODULUI CIVIL din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009) privind amplasarea construcțiilor.

Accese carosabile: conform art. 25 și anexei 4 din RGU; pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces carosabil la un drum public în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, conform destinației construcției; pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis; accesul trebuie îndepărtat cât mai mult posibil de intersecții; în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la aceasta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Conform art. 25, din RGU, alin.2. „*În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.*” Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la RGU. Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii. Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Accese pietonale: conform art. 26. din RGU.

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

UTR 17 – ZONA ACTIVITĂȚILOR MIXTE DE SERVICII ȘI COMERȚ

IS – SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERȚ

- Funcțiuni predominante: Zonă mixtă de servicii și comerț
- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 2,40
- Regim de înălțime maxim = P+3E
- H maxim a construcțiilor = 20,0m
- Suprafață spațiu verde = conf. anexei 6 la Hotărârea nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare
- Retagerea minimă față de aliniament: conf. avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 50 m față de marginea părții carosabile a DN6;
- Retrageri minime față de limitele laterale: minim 3,5 m, cu respectarea prevederilor HGR nr. 525/1996 și a Codului Civil privind vecinătățile;
- Retrageri minime față de limitele posterioare: conf. avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, construcțiile se vor amplasa la o distanță de 50 m față de marginea părții carosabile a DN6;
- Circulații și accese: din DN6 cu respectarea prevederilor avizului CNAIR nr. 15/59169/34/25.05.2022 și avizului emis de DRDP București nr. 15/6853/17.02.2023, precum și avizelor nr. 3586011/S4/ȘV/30.01.2023 și nr. 3587145/S4/ȘV/17.02.2023 emise de Inspectoratul General al Poliției Române-Direcția Rutieră: vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, conf. anexei 5 la Hotărârea nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Echipare tehnică-edilitară: alimentare cu apă – put forat; canalizare – fosă septică; alimentare cu energie electrică – de la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare propus; telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă.

Utilizări admise: Pentru toată subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare / conformare).

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații plantate – scuaruri.

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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 = 38096,00mp.

Servicii și comerț = 22.857,60 mp

Spații verzi = 10.776,32%

Circulații = 4.462,08

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.

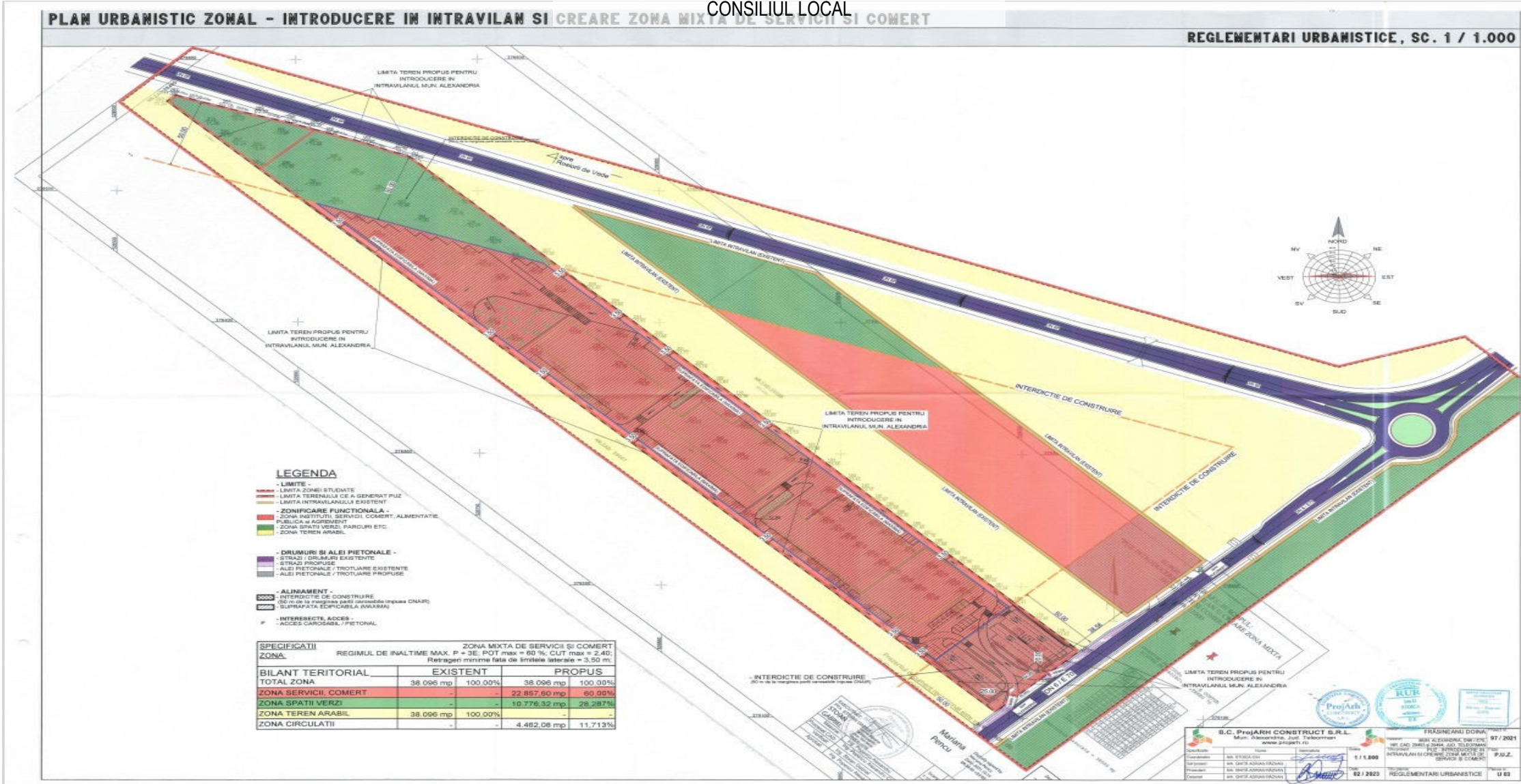
La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; accesul auto și pietonal; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea 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 durata 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.**) „**INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ**”, str. T5, P35, P36, nr. cad. , Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentație 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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Valentin Florin CHIRAN

	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ”	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr.179 din 31.05.2023
	Amplasament propus	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01
	St = 38096,00 mp	

FOAIE DE CAPĂT

Elaborator:

S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L.

MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN

Str. Libertății nr. 209, bl. A6, sc. A, et. 2, ap. 1

e-mail: office@projarh.ro

tel: 0761 054 035 / 0746 352 863

Proiect nr. 97 / 2021

Denumire proiect:

Planului Urbanistic Zonal

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN

ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERT

Faza:

Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Inițiator (Beneficiar):

FRASINEANU DOINA

Municipiul BUCUREȘTI, str. V. V. STANCIU nr. 9, bl. 69A, sc. 1, et. 1, ap. 2

Telefon 0730 668 668

Amplasament:

MUN. ALEXANDRIA, DN 6 / E 70, NR. CAD. 29493 și 29494,

Jud. TELEORMAN

- 2023 -

BORDEROU

Proiect nr. 97 / 2021

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Listă de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de urbanism + anexe
5. Acte de proprietate
6. Extras de carte funciara (două terenuri)
7. Copie CI
8. Avize solicitate conform certificatului de urbanism nr. 328 din 04.08.2021
9. Studii solicitate conform certificatului de urbanism nr. 328 din 04.08.2021
10. Memoriu de prezentare PUZ
11. Regulament local de urbanism PUZ

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|----|---|--------|
| 1. | Plan de încadrare în zona | U 00-1 |
| 2. | Plan de încadrare în PUG | U 00-2 |
| 3. | Plan de încadrare în localitate | U 01 |
| 4. | Analiza situației existente | U 02 |
| 5. | Reglementari urbanistice | U 03 |
| 6. | Rețele edilitare | U 04 |
| 7. | Regimul juridic al terenurilor | U 05 |
| 8. | Propunere de mobilare urbanistica a terenului | U 06 |
| 9. | Unități teritoriale de referință | U 07 |

Intocmit,

Arh. **GHÎȚĂ ADRIAN RĂZVAN**



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr. 97 / 2021

PROIECTANT:

S.C. PROJARH CONSTRUCT S.R.L.

MUN. ALEXANDRIA, JUD. TELEORMAN



COORDONATOR:

arhitect – STOICA D. ION



**PROIECTANT /
DESENATOR:**

arhitect – GHITA ADRIAN RAZVAN



**PROIECTANT
(SPECIALIST ECHIPARE
EDILITARA G1)**

inginer – CAITA CRISTIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

Aferent Planului Urbanistic Zonal

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ MUN. ALEXANDRIA, DN 6 / E 70, NR. CAD. 29493 și 29494, Jud. TELEORMAN

1. DATE GENERALE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Beneficiar	FRĂSINEANU DOINA
Denumire proiect	PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
Amplasament	MUN. ALEXANDRIA, Jud. TELEORMAN, DN 6 / E 70, NR. CAD. 29493 și 29494
Proiectant	S.C. ProJARH CONSTRUCT S.R.L.
Numar proiect	97 / 2021

1.2. Obiectul lucrării Solicitări ale temei program

Prin prezentul proiect se dorește **introducerea în intravilan** a două terenuri cu nr. cad. 29493 și 29494, în suprafață totală de 38.096,00 mp, și crearea de reglementări urbanistice pentru o **zonă mixtă de servicii și comerț**.

Terenurile sunt situate în extravilanul municipiului Alexandria, județul TELEORMAN.

Terenurile au o suprafață totală de **38.096,00 mp**, conform măsurărilor topografice și actelor de proprietate, compusă din:

- Nr. cad. 29493 în suprafață de 36.412,00 mp;
- Nr. cad. 29494 în suprafață de 1.684,00 mp.

În prezent terenul are categoria de folosință arabil, este neîmprejmuit și se află în extravilanul mun. Alexandria.

Accesul carosabil și pietonal se propune a se realiza din drumul național și european DN6 / E70.

Modul de asigurare a utilităților se va face în următoarele moduri:

- pentru alimentarea cu apă se amenajează un spațiu pentru hidrofor **racordat la un put propus**;

- pentru canalizare se va crea o fosa septică vidanjabilă;
- pentru energie electrică se va realiza un post de transformare ;
- nu se dorește branșarea la rețeaua de gaze naturale.

Toate utilitățile se vor realiza de către beneficiar.

Terenul este domeniul privat al doamnei **Frăsineanu Doina**.

Prin tema de proiectare s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal ce va trata

Pagină 1 din 10

următoarele probleme generale:

- organizarea rețelei stradale,
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea urbanistică - arhitecturală
- indici și indicatori urbanistici - regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- menționarea obiectivelor de utilitate publică
- măsuri de protecție a mediului.

b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ .

- plan de situație ridicare topografică elaborat de **P.F.A. STOIAN GABRIEL**.
- studiu geotehnic – elaborate de **S.C. TERA CONSULTING S.R.L.** – Alexandria, ce

se ataseaza prezentei documentatii.

c) Date statistice .

Terenul propus spre introducere în intravilan și pentru reglementare urbanistică se află în apropierea viitorului Parc Industrial al Municipiului Alexandria și a unui restaurant. Acestea din urmă au fost recent introduse în intravilan și reglementate.

P.U.G. - ul Municipiului Alexandria este în curs de reactualizare și întreaga zonă se dorește a fi integrată în intravilan și reglementată, astfel contribuind la dezvoltarea socială și economică a municipiului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

a. Date cu privire la evoluția zonei

Terenurile ce au generat prezentul PUZ este cuprins în reglementările Planului Urbanistic General fiind situată în **extravilanul localității** - având destinația de teren agricol. Amplasamentul studiat se află în partea estică a municipiului Alexandria, fiind delimitat pe latura nordică de.

b. Caracteristicile semnificative ale zonei

Terenul este amplasat în vecinătatea drumului european E70, nu are un acces bun și nu are utilități. Terenul ocupa terasa înaltă stânga a râului Vedea cu dezvoltare până la baza versantului stâng.

c. Potențial de dezvoltare

Introducerea celor două terenuri în intravilanul localității și reglementarea acestora, va însemna **continuarea dezvoltării urbane** pe partea stângă a râului Vedea și va permite apariția unei zone cu funcțiuni mixte: comerciale și de servicii.

Acest lucru este posibil și datorită traseului centurii ocolitoare de nord a municipiului Alexandria prin zona, aceasta ridicând valoarea urbanistică și a terenurilor din vecinătate.

2.2. Încadrarea în localitate

a. Poziționarea față de intravilanul localității

Terenul analizat se află în partea de est a municipiului Alexandria, în extravilanul acestuia, având destinația actuală de teren agricol. Terenul se află la distanța de aproximativ 38,58 m față de zona de comerț și servicii (restaurant evenimente) și aproximativ 15,00 m față de zona industrială.

În vecinătatea zonei **au fost aprobate alte** două planuri urbanistice zonale pentru zonă de comerț, servicii și industrială (Parcul Industrial Alexandria).

La nord se învecinează cu varianta ocolitoare a Municipiului Alexandria DN 6F și la sud cu drumul european E70 / național DN6 . La est și vest se învecinează cu terenuri agricole, proprietăți private.

Vecinătățile sunt următoarele:

N	VARIANTA OCOLITOARE A MUN. ALEXANDRIA – DN6F
NE	PROPRIETATE PRIVATA – TEREN AGRICOL EXTRAVILAN
SE	D.N. 6 / E 70
SV	PROPRIETATE PRIVATA – TEREN AGRICOL

b. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată are legătura directă cu municipiul Alexandria prin intermediul DN 6 (E70).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul prezintă mici denivelări, cu o înclinare mică de la sud spre centrul terenului și de la nord spre centrul terenului, diferență de nivel de aproximativ 1,00 m și este utilizat în prezent ca teren agricol.

Proiectele viitoare vor ține seama de relieful zonei și de condițiile de fundare ale terenului.

Ținând cont de vecinătatea cu DN 6, pe limita dinspre acesta s-a propus o parcare și spații verzi aferente acesteia, ce are o zonă de interdicție de construire de 50 m, zonă de protecție (conform avizului nr. 15 din 2022, al CNAIR SA).

Ținând cont de vecinătatea cu DN VO 6F, pe limita dinspre acesta s-a propus o zonă verde (perdea de protecție) ce are o zonă de interdicție de construire de 50 m, zonă de protecție (conform avizului nr. 15 din 2022, al CNAIR SA).

Suprafețele rezultate nefolosite se propun a fi zone verzi și perdele de protecție. Procentul minim propus de spații verzi este de 20 %.

2.4. Circulația

a. Aspecte critice privind circulația în zonă

Zona studiată este legată direct de municipiul Alexandria prin DN 6, iar centura ocolitoare a municipiului Alexandria va facilita accesul dinspre municipiul Roșiorii de Vede.

b. Capacități de transport

Se prevede realizarea unui acces conform normelor în vigoare din DN 6 (conform avizului nr. 15 din 2022, al CNAIR SA), dimensionarea sistemului rutier va fi făcut în așa fel încât să asigure rezistența pentru traficul greu.

2.5. Ocuparea terenurilor

a. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

În prezent, amplasamentul este un teren liber de construcții cu destinația de teren agricol, pe partea de terasă de luncă stânga a râului Vedea.

b. Relaționări între funcțiuni

În prezent pe lângă funcțiunea de teren agricol există și funcțiunea de restaurant (zonă de comerț și servicii) la aproximativ 38,58 m. Față de viitorul parc industrial al Municipiului Alexandria distanța este de aproximativ 15 m, în prezent terenul este are categoria de folosință arabil intravilan, fiind liber de construcții.

c. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent nu există fond construit pe terenul ce a generat prezentul PUZ. La aproximativ 38,58 m de amplasament există o construcție cu destinația de restaurant, ce nu este intabulată în cartea funciară.

d. Aspecte calitative ale fondului construit

La aproximativ 38,58 m de amplasament există o construcție cu destinația de restaurant, ce nu este intabulată în cartea funciară. Reglementările propuse pentru amplasamentul studiat sunt similare cu cele existente ale terenului pe care este amplasat restaurantul.

e. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În prezent în zonă există rețea de alimentare cu energie electrică și CATV.

Nu există alte utilități.

f. Asigurarea cu spații verzi

Zona reprezintă teren agricol, o zonă verde naturală.

g. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Pagină 3 din 10

Zona studiată se afla în bazinul hidrografic al râului Vedea, râu care colectează apele din bazinul hidrografic și care influențează nivelul și debitul stratului freatic din terasa de lunca. În vecinătatea amplasamentului albia râului Vedea este regularizată, cursul fără derivații importante în plan orizontal.

h. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt:

- lipsa utilităților în zonă;
- fond construit redus (doar restaurantul din partea estică);
- lipsa spațiilor plantate amenajate;
- terenul are destinația de teren agricol.

2.6. Echipare edilitară

a. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu structura localității. În zonă nu există rețele de apă, canalizare și gaze naturale.

b. Rețeaua electrică de medie tensiune care alimentează zonă se află în apropierea amplasamentului.

c. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități la nivel de infrastructură edilitară, sunt prezentate de lipsa utilităților în zonă, cu excepția celei de energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

a. Relația cadru natural - cadru construit

Cadrul natural existent este haotic, neamenajat. Cadrul construit este redus, doar restaurantul din partea estică.

b. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale și antropice.

c. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri în zonă.

Ca și punct forte în asigurarea accesului la amplasament este considerată vecinătatea cu E70 / DN 6, precum și centura ocolitoare a municipiului Alexandria DN VO6F.

d. Evidențierea valorilor de patrimoniu în zonă. – A fost obținut aviz / punct de vedere

Nu există valori de patrimoniu în zonă. – A fost obținut aviz / punct de vedere

e. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Zona nu dispune de potențial balnear și turistic.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația municipiului Alexandria va primi cu interes eliberarea din intravilanul existent și extinderea acestuia către exterior, la periferie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost întocmite ridicarea topografică și studiul geotehnic pentru amplasamentul studiat, studii care arată că terenul este relativ plat, nu prezintă riscuri, terenul este bun de fundare.

- plan - ridicare topografică elaborat de **P.F.A. STOIAN GABRIEL**.

- studiu geotehnic - elaborat de **SC TERA CONSULTING SRL ALEXANDRIA**, care se atașează prezentei documentații.

Geomorfologic, marea majoritate a intravilanului municipiului Alexandria se situează pe terasa inferioară a râului Vedea (malul drept), caracterizat prin cote absolute (M.N) de 46,00-45,00 m. și înălțimi față de riu de ordinul metrilor (2,00-4,00m). Terasa este relativ plană, fără denivelări importante cu o ușoară înclinare spre râul Vedea (~1‰). Intravilanul municipiului Alexandria s-a extins în ultimii ani și în partea stângă a râului Vedea și anume în zona Cimpului Înalt. Cotele absolute în această zonă sunt cuprinse între 65,00-75,00m. Din punct de vedere geografic zona municipiului Alexandria face parte din marea unitate a

Campiei Romane, mai precis Campia Boian (zona de pe terasa dreapta) si Campia Gavanu Burdea (zona Cimpului Inalt din partea de est a rului Vedea).

Geologic, zona de pe terasa a municipiului Alexandria este constituita din depozite cuaternare, fine la suprafata, urmate de un orizont de pietrisuri, sub care se dezvoltă un pachet de argile marnoase. In zona de Cimp Inalt la suprafata apare un orizont de prafuri argiloase, argile prafoase si in partea sudica nisipuri prafoase argiloase de culoare roscata, acoperite de un strat de sol vegetal. Sub acest orizont psamo-pelitic apar nisipuri mici-mijlocii cu apa. Pe orizontala stratificatia este relativ uniforma, cele trei tipuri de depozite intalnindu-se pe tot perimetrul municipiului.

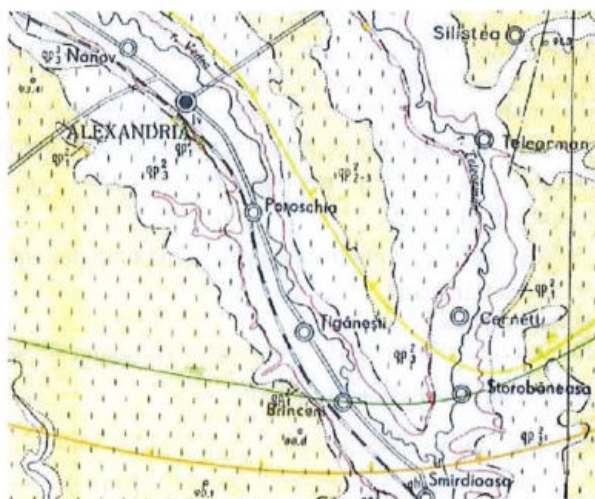


Figura 2. Harta geologica a zonei Municipiului Alexandria si vecinatilor
Structural-tectonic zona apartine platformei Moessice.

Hidrogeologic, se mentioneaza prezenta unui acvifer freatic alimentat de precipitatiile de pe terasa, drenat prin stratele mai permeabile (orizontul de nisip cu pietris) catre riul Vedea, rau ce constituie baza drenajului in zona cercetata. In raport de regimul precipitatiilor in zona, nivelul orizontului freatic prezinta fluctuatii de $\pm 1,0$ metri in raport cu nivelul mediu. In intravilanul municipiului Alexandria nivelul freaticului are adancimea cuprinsa intre 5,00 m in nord - west si 1,00 m. in sud-est (riu Vedea). Directia predominanta de curgere a apei freactice este de la NW la SE. In partea de est a municipiului, zona Campului Inalt, nivelul freatic este situat intre 13,00 m. si 18,00m., directia de curgere fiind de la NE la SV.

Hidrografic, mentionam prezenta raului Vedea in partea de vest a amplasamentului cercetat, la cca. 0,8 km.

CONDITII METEOCLIMATICE

Clima are un caracter continental cu veri calduroase, precipitatii moderate, in special sub forma de averse, si cu viscole in timpul iernii. Temperaturile in zona sunt:

- temperatura medie anuala + 11. 3°C
- temperatura minima absoluta -34. 8°C
- temperatura maxima absoluta +42. 4°C

Precipitatiile medii anuale au valoarea cuprinsa intre 500 – 600 mm / m².

Frecventele si vitezele medii anuale ale vintului pe directii de actiune sunt redade in tabelul 1.

<i>Direcție de acțiune</i>	N	NE	E	SE	S	SV	V	NV
<i>Frecvența medie anuală a vânturilor (%)</i>	3	15	18	4	3	8	17	7
<i>Viteza medie anuală a vânturilor (m/s)</i>	2	3	2	2	1	2	3	3

Sarcini climatice

Sarcina datorată acțiunii vântului (gv) este 0,70kN/m. , conform CR 1-1-4/2013.,iar viteza vântului $v=33.5\text{m/s}$.

Incarcarea de referință a stratului de zăpadă, data de Normativul CR 1-1-3/2013 "Cod proiectare. Evaluarea zăpezii asupra construcțiilor" este $S_0,k=2,5\text{KN/mp}$.

Seismicitatea și adâncimea de îngheț

Conform Normativului P100/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, amplasamentul se caracterizează prin: valoarea de vârf a accelerației de proiectare a terenului $a_g = 0,25g$, perioada de colț $T_c = 1,0\text{ s}$, cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

Conform STAS 6054-77, zona are adâncimea maximă de îngheț de 0,70 - 0,80 metri de la suprafața terenului sistematizat.

Categoria geotehnică

Amplasamentul analizat prezintă următoarele caracteristici geotehnice

- funcție de condițiile de teren: <i>teren dificil – contractil</i>	Punctaj: 6
- funcție de apă subterană: <i>fără epuizmente</i>	Punctaj: 1
- categoria de importanță a lucrării: <i>normală</i>	Punctaj: 3
- funcție de vecinătăți: <i>risc redus</i>	Punctaj: 1
- funcție de zonarea seismică: zona $a_g = 0,25\text{ g}$, conform P100-1 / 2013	Punctaj: 3
Total	13

Din punct de vedere al riscului geotehnic amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Moderat”.

Din punct de vedere al categoriei geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 2.

DATE STRATIGRAFICE ȘI GEOTEHNICE

a) Morfologie amplasament

La data executării cercetărilor de teren, amplasamentul pentru viitoarea investiție era liber de orice construcție, având folosința de teren agricol. Conform ridicării topografice de pe amplasament se poate constata că terenul este relativ plat cu o pantă (cadere) uniformă, de cca. 3% către vest. Nu sunt prezente gropi sau ridicături care să fie remarcate. Nu sunt santuri pentru scurgerea apelor pluviale, iar scurgerea acestora se face în mod natural către nord-est. Analizând ridicarea topografică și configurația geomorfologică a zonelor din vecinătatea amplasamentului putem concluziona că: la configurația actuală amplasamentul cercetat nu prezintă risc de a fi inundat.

b) Stratificație

Pe amplasamentul studiat s-au executat 4 foraje manuale (F1, F2, F3 și F4) cu foreza de 70 mm până la adâncimea de 10,00 metri și 5,00 metri (F4), amplasate conform planului de

situație G1. Cercetările de teren au fost executate în luna august 2021. Pentru acest amplasament s-au consultat și alte studii și foraje executate în această zonă (Studiu geotehnic pentru Stația Petrom și foraj 85 222 – IPGG Buc.).

Din informațiile culese din studiile mai sus menționate, precum și din forajele executate de noi, pe amplasamentul cercetat putem stabili următoarea stratificație :

- 0,00 - 0,60 (0,70) m. - sol vegetal de natură prafoasă, plastic vartos, de culoare cenușie.

- 0,60 (0,70) - 2,70 (2,80) m - prafuri argiloase în alternanță cu prafuri nisipoase, galbui – roscate, plastic consistent – vartoase cu zone bogate în concrețiuni calcaroase.

- 2,70 (2,80) -> 6,00 m - argila prafoasă nisipoasă de culoare roscată, plastic consistent – vartoasă, cu concrețiuni calcaroase. În unele foraje consultate, la adâncimea de 6,00 – 7,00 m, a fost interceptată o intercalație de nisip argilos cu grosime de 1,00 m.

Nivelul hidrostatic îl apreciem a fi la NH = 15,00 - 20,00 m față de CTN și de cele mai multe ori este un acvifer cu nivel liber.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Zona studiată nu este cuprinsă în Reglementările Planului Urbanistic General al localității fiind **situată în extravilanul localității, având destinația actuală de teren agricol.**

Propunerea privind amplasarea și organizarea zonei mixte propuse este fundamentată de următoarele elemente :

- amplasarea în directă legătură cu infrastructura de transport auto;
- crearea unui pol exterior de dezvoltare a activităților în zonele de contact ale drumului de centură cu căile de comunicație majore;

- întărirea caracterului zonei prin introducerea în intravilan a unei suprafețe de 38.096,00 mp;

- crearea unei zone cu construcții moderne;

- asigurarea distanțelor de siguranță conform avizului CNAIR nr. nr. 15 din 2022;

- asigurarea distanțelor și a plantațiilor de protecție.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Ținând seama de apropierea de DN VO 6F, pe limita dinspre acesta s-a propus o zonă verde de 50 m, toate clădirile vor fi orientate spre sud de preferat (DN 6 / E70) de unde se asigură accesul la amplasament, având partea posterioară spre zonă verde. Această zonă verde va fi tratată în fazele următoare de proiectare cu plantații specifice perdelelor de protecție. Pe zona din față se propune o zonă pentru parcare pe o retragere minimă de 50 m.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul se propune din DN6 și se va realiza într-o fază ulterioară conform avizului CNAIR nr. 15 din 2022 și în baza obținerii în prealabil a unei autorizații de construire.

Propunerea din PUZ prevede o circulație carosabilă perimetrală în incintă, cu o singură bandă pe sens de 3,5 m lățime, iar la capete sau realizat zone de întoarcere.

Nu este prevăzută stație pentru transportul local în comun.

a. Organizarea circulației feroviare

Nu există circulație feroviară în interiorul zonei studiate.

b. Organizarea circulației navale

Nu există circulație navală în zonă.

c. Organizarea circulației aeriene

Nu există circulație aeriană în zonă.

d. Organizarea circulației pietonale

Toate drumurile propuse în zona studiată au prevăzute trotuare pentru pietoni.

Toate construcțiile cu caracter public vor avea rampe de acces pentru persoane cu handicap.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

IS - SUBZONA MIXTA DE SERVICII ȘI COMERȚ

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toată subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare / conformare).

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate - scuaruri;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGIM DE ÎNĂLȚIME, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

Regim de înălțime maxim - P+3E;

Înălțimea maximă a construcțiilor = 20,00 m;

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

POT max. = 60.00 % ; CUT max. = 2,40;

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare.

BILANȚ TERITORIAL:

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SERVICII ȘI COMERT	-	-	22.857,60	60,00
SPAȚII VERZI	-	-	10.776,32	28,287
CIRCULAȚII	-	-	4.462,08	11,713
TEREN ARABIL	38.096,00	100,00	-	-
TOTAL	38.096,00	100,00	38.096,00	100,00

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Necesarul de apă se va determina în funcție de activitățile și consumurile specifice lor. Alimentarea cu apă se va realiza dintr-un puț cu hidrofor, propus.

Distribuția se va realiza prin conducte de serviciu de apă cu diametrul variabil, traseul rețelei de apă urmărind traseul drumului de incinta.

Se propune o rețea de hidranți exteriori de incendiu, se mai propun hidranți de grădină și pentru spălarea carosabilului și întreținerea spațiilor verzi.

Alimentarea interioară cu apă a clădirilor se va face de la rețeaua exterioară.

Apă caldă menajeră se va produce individual cu panouri solare și centrale termice aferente corpurilor din cadrul obiectivului studiat, utilizând ansambluri cazan-boiler cu acumulare.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea se va realiza în sistem divizor : canalizare menajeră și canalizare pluvială.

Apă pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de colectare, prevăzut cu separator de ulei - decantor de nisip. Apa pluvială va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi. Apa uzată pluvială, trebuie să îndeplinească condițiile de calitate impuse de standardele în vigoare, sub limita de încărcare admisă.

Pentru canalizarea menajeră se propune o microstație de epurare. Stația de epurare va asigura calitatea apei epurate sub limita de încărcare admisă. Ministația de epurare să a vîdanja la nevoie.

3.6.3. Instalații de încălzire

Încălzirea spațiilor se propune cu energie electrică (radiatoare electrice, centrală termică electrică).

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la o stație de transformare a energiei electrice propusă.

Această soluție este în avantajul beneficiarului, cheltuielile vor fi etapizate.

Soluția tehnică de alimentare a stației și interconectarea stațiilor va fi dată de furnizorul distribuitor de energie electrică.

Iluminatul public se va realiza de-a lungul carosabilului, poziționat în zona verde sau la marginea trotuarului

Alimentarea cu energie electrică a corpurilor de iluminat exterior din cadrul obiectivului studiat se va face utilizând panouri solare și lămpi de iluminat ecologice.

3.5.1. Alimentarea cu gaze naturale

Nu se dorește alimentarea cu gaze naturale.

3.6.6. Telefonie

Se propune extinderea rețelei de telefonie existente în zona DN6 / E70.

3.7. Protecția mediului

Se vor respecta condițiile impuse de Decizia etapei de încadrare nr. 7422 din 11.07.2022 a Agenției pentru Protecția Mediului Teleorman

3.8. Obiective de utilitate publică

a. Tipuri de obiective de utilitate publică

Pentru materializarea acestor propuneri de dezvoltare urbanistică sunt necesare și lucrări de utilitate publică. Cele mai importante sunt:

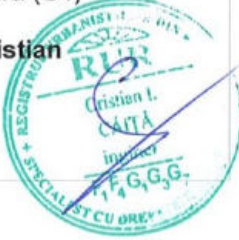
- realizarea circulației carosabile și accesul din DN 6;
- extinderea și modernizarea rețelei electrice;
- realizarea rețelei de canalizare, în sistem individual;
- extinderea rețelei telefonice;
- realizarea rețelei de alimentare cu apă, în sistem individual.

b. Tipul de proprietate al imobilelor și circulația terenurilor.

Terenul ce va face obiectul studiului este teren privat, al doamnei **Frăsineanu Doina**.

În vederea realizării investiției este necesară scoaterea acestora din circuitul agricol și demararea proiectului în faza Proiect tehnic pentru obiectivele propuse.

Se propune realizarea cu prioritate a lucrărilor de infrastructură : realizarea tuturor utilitatilor și a circulațiilor carosabile și pietonale.

Coordonator, Arh. Stoica Ion 	
Intocmit, Urbanism Arh. Ghiță Adrian Răzvan  	Intocmit, Echipare edilitara (G1) Ing. Caita Cristian 

FEBRUARIE 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CREARE ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ MUN. ALEXANDRIA, DN 6 / E 70, NR. CAD. 29493 și 29494, Jud. TELEORMAN,

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) cuprinde reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul intravilan din zona studiată, explicitând prevederile PUG-ului și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul P.U.Z.- lui.

2. CADRUL LEGAL DE ELABORARE

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu :

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată, Ordinul nr. 233/2016 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;

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul PUZ;

- Legea nr. 50/1991 - republicată și actualizată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

De asemenea, la elaborarea Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. au fost considerate prevederile actelor legislative sau normative specifice sau complementare domeniului astfel :

- Constituția României
- Codul Civil
- Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 – Republicare
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale – Republicare
- ORDONANȚA GUVERNULUI nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică - Republicare
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții

- Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții
- Ordonanța Guvernului - nr. 195/2005 - privind protecția mediului
- Legea nr. 7/1996 – privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare – Republicare
- Legea nr. 182/2000 – privind protejarea patrimoniului cultural național mobil – Republicată
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național - Republicare
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor
- Legea nr. 481/2004 - privind protecția civilă - Republicare*)
- Legea nr. 213/1998 - privind bunurile proprietate publică
- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I Rețele de transport.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II – a Apa.
- 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 a IV – a Rețeaua de localități.
- Legea nr. 211/2011 - privind regimul deșeurilor – Republicare
- HGR 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică,
- Ordinul Min. Sănătății nr. 1030 / 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației.
- Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- HOTĂRÂREA nr. 1739 / 2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și / sau autorizării privind securitatea la incendiu

Notă: Se vor avea în vedere orice alte modificări sau completări ale legislației în domeniu apărute după data finalizării și aprobării PUZ-ului.

Prezenta listă nu este restrictivă. Se ia în considerație întotdeauna ultima ediție a actului normativ.

Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale localității, precum și al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.-ului.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea, autorizarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul intravilan cuprins în zona studiată în limitele teritoriului administrativ local.

În procesul de aplicare a prevederilor documentației de urbanism, **SERVICIUL URBANISM din cadrul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ALEXANDRIA** va desfășura următoarea procedură :

- se identifice amplasamentul terenului pentru care se solicită certificatul de urbanism și unitatea sau subunitatea funcțională;

- din fișa subunității respective se extrag reglementările specifice pentru funcțiunea solicitată (permisiuni, condiționări, servituți, restricții, interdicții, indicatori urbanistici, regim de aliniere etc.);

- din capitolele – „Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor” și din cap. – „Zonificarea funcțională”, se identifică prevederile generale și condițiile de autorizare a construcțiilor și amenajărilor.

- după caz, la acestea se adaugă prescripțiile particulare stabilite prin documentațiile locale de urbanism aprobate (PUZ) și se elaborează certificatul de urbanism pentru terenul și funcțiunea indicate prin cerere, cu înscrierea tuturor reglementărilor identificate și a avizelor și acordurilor care vor fi obținute pentru proiectul investiției anterior autorizării acesteia.

AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

La autorizarea construcțiilor se vor avea în vedere regulile de bază privind ocuparea terenurilor cuprinse în actele normative care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților și în incinte. Orice autorizație de construire va fi eliberată cu respectarea cu prioritate a protecției domeniului public și a regimului juridic al acesteia.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI

PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului național natural și construit precum și depistarea și eliminarea sau diminuarea efectelor surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu - conform Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 195/2005 privind protecția mediului și legii Apelor nr. 107/1996.

Acordarea Autorizațiilor de Construire pentru aceste categorii de clădiri și pentru imobilele situate în zona lor de protecție se va face cu respectarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - republicată și actualizată, a Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, a Legii nr. 182 / 2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil (republicată) și a Legii 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea distanțelor normale de amplasare a zonelor protejate față de sursele de poluare conform HGR 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, ord. Min. Sănătății nr. 1030 / 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației și ord. Min. Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Asigurarea securității construcțiilor conform Legii nr.10/1995, normativului P 100 - 2013 și HOTĂRÂREA nr. 1739 din 6 decembrie 2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Realizarea construcțiilor în conformitate cu LEGEA nr. 481 din 8 noiembrie 2004 privind protecția civilă - Republicare*).

Toate proiectele pentru clădiri (noi sau extinderi – amenajări) vor fi supuse avizării pe linie de protecție civilă conform ORDINULUI nr. 3 din 6 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă.

Realizarea construcțiilor cu asigurarea exigențelor minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajelor dotările etc. înscrise în actele normative specifice.

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-

edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art.136 al. 4 din Constituția României).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ.

Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor are **interdicție definitivă de construire**. Se pot executa construcții nu mai cu excepția: **împrejmuirilor, acceselor, parcajelor, a teraselor ridicate cu cel mult 40 cm față de cota străzii, treptelor și a rampelor de acces, spațiilor verzi, construcțiilor pentru utilități, cât și a construcțiilor cu caracter provizoriu** (chioscuri, tonete, copertine s.a.) **realizate din materiale ușoare ce se pot demonta rapid.**

Regimul de aliniere se stabilește prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate:

- cu retragere de la aliniament de **50.00 m**;
- sunt exceptate de la prezenta retragere de **50.00 m** numai construcțiile cu caracter provizoriu mai sus-amintite;
- ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (*trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streșină s.a.*) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Față de limitele laterale construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate la 3,50 m.

Față de limita posterioară construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate la **50,00 m**. Pe zona din spate se propune realizarea unui spațiu verde cu destinația de perdea de protecție.

Distanța între clădiri din incintă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 metri.

- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Este obligatoriu ca prin certificatul de urbanism să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere și al regimului de înălțime pentru a se asigura coerență fronturilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR MINIME OBLIGATORII

Se recomandă ca accesul în incintă să aibă o deschidere cel puțin egală cu secțiunea drumului de principal, și anume minim 5,00 m, pentru realizarea unui acces facil în incintă.

Se va asigura accesul în incintă numai direct dintr-o circulație publică sau prin intermediul unui drum de servitute ce are acces la o circulație publică.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă, unde acestea există.

Pentru energie electrică bransamentul se va realiza din rețeaua stradală de distribuție a energiei electrice, cu acordul furnizorului de energie electrică și prin obținerea tuturor avizelor / autorizațiilor necesare conform legislației.

Acolo unde nu există rețele, acestea se vor realiza din surse alternative, pentru canalizarea menajera se va crea o fosă septică vidanjabilă iar pentru alimentare cu apa a viitoarelor construcții se va realiza un puț forat de adâncime medie, doar pentru apa menajeră.

Ape pluviale colectate în interiorul incintei de pe clădiri, alei s.a. se vor dirija în spațiu verde sau vor fi colectate numai în interiorul incintei în bazine de retenție.

Este interzisă dirijarea apei pluviale în afara incintei.

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

Prezenta documentație PUZ analizează două loturi existente, cu o forma neregulata, cu o deschidere la drumul național / european de **68,09 m** si o adâncime minimă de **525,45 m** și maximă de **649,15 m**.

Terenurile a carui destinație se dorește a fi schimbată din extravilan în intravilan are o suprafața de **38.096,00 mp**, conform măsurătorilor topografice și actelor de proprietate, compusă din:

- Nr. cad. 29493 în suprafață de 36.412,00 mp;
- Nr. cad. 29494 în suprafață de 1.684,00 mp.

10. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se face numai dacă acestea sunt asigurate, prin grija investitorului, în afara domeniului public.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevazute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- **minim 1 loc de parcare pentru fiecare 3 angajați** (10 mp S. Utilă / angajat dacă nu este specificat numărul personalului) la care se adaugă 20 % din total parări rezultate pentru vizitatori;

- pentru spații comerciale în clădiri independente, minim 1 loc de parcare pentru 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 1.000 mp.

10.2. Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de **minim 20 % din suprafața totală a terenului**.

Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure :

- plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului si cel puțin 20 % din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Plantațiile care se vor realiza la limita între proprietățile vecine, dacă nu există o înțelegere între proprietari, vor fi amplasate față de limite la 2,0 m pentru arbori înalți și 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii. În zonele protejate sau cu servituți realizarea plantațiilor va fi avizată de autoritățile publice specializate (condiții de vizibilitate, securitate, siguranță în exploatare, etc).

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.

10.3. Împrejmui

Împrejmuirile sunt construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe limitele parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de parcelele învecinate.

Împrejmuirile pot fi :

- la aliniament - care delimitează proprietatea privată de cea publică – aceste împrejurări sunt de interes public

- pe limitele laterale sau posterioară ale parcelelor, realizate din rațiuni de protecție a proprietății

- împrejurări cu caracter temporar pentru delimitarea lucrărilor provizorii, de șantier.

Conformarea și aspectul împrejurărilor sunt determinate de:

- poziția de parcelă;

- funcțiunea construcției sau amenajării pe care o protejează;

- caracteristicile cadrului construit și natural.

Elementele care caracterizează împrejurările sunt :

- elemente funcționale (panouri, ziduri, stâlpi, soclu, porți auto și pietonale, protecții la partea superioară);

- elemente formale (înălțime, materiale de construcție, plantații, mod de realizare opac sau transparent, elemente decorative, culoare etc).

Recomandări privind realizarea împrejurărilor:

- împrejurările la aliniament se recomandă a fi transparente;

- împrejurările la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;

- împrejurările opace sunt admise pentru funcțiunile care necesită o protecție specială;

- împrejurările la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de **0,50 - 0,60 m** și o parte superioară de **1,50 - 1,90 m**, transparentă, fără să depășească înălțimea de **2,50 m** la coamă;

- împrejurările între parcele nu vor depăși 2,50 m la coamă.

Porțile împrejurărilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejurării.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG-ului municipiului Alexandria, în prezent fiind un număr de 16 UTR-uri.

Terenul studiat prin PUZ fiind în extravilan **este necesară constituirea unui trup intravilan** și apariția unui nou UTR. UTR – ul va avea denumirea de **UTR 17** cu subunitățile lui funcționale. Se regăsește în apropierea UTR 14 și UTR 15

UTR 17 – ZONĂ ACTIVITĂȚILOR MIXTE DE SERVICII ȘI COMERT

IS 17 – SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERT

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS - SUBZONA MIXTA DE SERVICII ȘI COMERT

UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toată subzona sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare / conformare).

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate - scuaruri;

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

REGIM DE ÎNĂLȚIME, ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, PROCENT MAXIM DE OCUPARE ȘI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

Regim de înălțime maxim - P+3E;

Înălțimea maximă a construcțiilor = 20,00 m;

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

POT max. = 60.00 % ; CUT max. = 2,40;

Indicatorii POT și CUT vor fi corelați de asemenea cu regulile stabilite pentru amplasarea față de aliniament, pentru amplasarea în cadrul parcelei, pentru asigurarea acceselor și parcajelor, pentru stabilirea înălțimii construcțiilor, pentru asigurarea spațiilor verzi și cu prevederile Codului Civil privind amplasarea în cadrul parcelei și față de vecinătăți.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare.

BILANȚ TERITORIAL:

SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SERVICII ȘI COMERȚ	-	-	22.857,60	60,00
SPAȚII VERZI	-	-	10.776,32	28,287
CIRCULAȚII	-	-	4.462,08	11,713
TEREN ARABIL	38.096,00	100,00	-	-
TOTAL	38.096,00	100,00	38.096,00	100,00

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Pentru terenul propus spre reglementare urbanistică și introducere în intravilanul municipiului Alexandria se propune o nouă unitate teritorială de referință - **UTR 17**.

Coordonator, Arh. Stoica Ion 	
Intocmit, Urbanism Arh. Ghiță Adrian Răzvan  	Intocmit, Echipare edilitara (G1) Ing. Caita Cristian 

FEBRUARIE 2023

