

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA

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

- referatul de aprobare nr. 25569/12.05.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 25621/12 .05.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. din 12.05.2023 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. din .0 .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 ”**P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**”, municipiul Alexandria, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cadastral 31163, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Prezenta documentație are caracter de reglementare specific și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 3. Prezenta hotărâre este valabilă pe o perioadă de 5 ani de la data eliberării, se poate prelungi o singură dată maxim 5 ani cu acordul Consiliului Local.

Art. 4. 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,
Florin Valentin CHIRAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea P.U.Z. – CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA

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.

SC GABRIS IMPEX S.R.L. 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. „**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**”, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, în vederea stabilirii de reglementări din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul.

Ca urmare, în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. “c” din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Arhitectul Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) „**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**”, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, 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.) „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA”

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 25569 din 12.05.2023, 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. „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA”**, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. /2022, elaborat de S.C. ARHITECTURPROIECT S.R.L., Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 25420 /11.05.2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA”**, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 285 din 30.06.2021,prelungit până la data de 30.06.2023 cu titular SC GABRIS IMPEX S.R.L., 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. 31163, cu suprafața de 31858,00mp, aflat în proprietatea solicitantului SC GABRIS IMPEX S.R.L conform Contractului de vânzare 652/ 08.09.2020, emis de BIN Dinescu Mihai, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53.

S.C. ARHITECTURPROIECT 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. 7330/ 22.06.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 25024-318.486.195/ 13.02.2023 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 2481 / 08.04.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz canalizare nr. 2481 / 08.04.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 1083 / 09.02.2023 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 302/ 02.08.2021 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 4539656/ 01.09.2021 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

- Directia Judeteana Pentru Cultura, Culte Si Patrimoniul Cultural National Teleorman nr. 1522 din 03.09.2021;

- Compania Nationala De Administrare A Infrastructurii Rutiere nr. 0104.018 din 16.02.2023;
- Directia Pentru Agricultura A Judetului Teleorman nr. 107 din 04.03.2022;
- Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare nr 44/23.12.2021;
- Aviz De Oportunitate nr. din 11.10.2021 emis de Primaria Municipiului Teleorman
- Aviz Documentatie De Urbanism PUZ Consiliul Judetean Teleorman nr. 4/8198/9307/ 27.04.2023
- Avizul de principiul al comunei Vitănești nr. 825/23.03.2023;
- Aviz arhitect Sef nr. 4 /10.05.2023
- Procesul verbal de recepție nr. 61287 / 25.05.2021 al O.C.P.I. Alexandria;
- Decizia etapei de incadrare nr. 1426 / 07.03.2022 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman

- Dovada de luare în evidență a proiectului la Ordinul Arhitecților, avize / acorduri pentru bransamente conform CU,

- Studiu geotehnic;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 16715/17.08.2021
- Serviciul de Telecomunicații Special nr. 15263/18.10.2022.

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 15.07.2021 – 23.07.2021 - etapa I și în perioada 26.07.2021 - 02.08.2021 perioada II.

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

P.U.Z. pentru „**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**”, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat prin consultări on-line în Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și a primit acordul tehnic.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**”, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: SC GABRIS IMPEX SRL, municipiul Rosiori de Vede

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 31163), în suprafață totală de 31858,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N:** nr. Cad.22325;
- **la E:** drum Măgura;
- **la S:** Drum de exploatare DE și nr. Cad. 31164;
- **la V:** Drum de exploatare DE.

SC GABRIS IMPEX SRL conform Contractului de vânzare 652/ 08.09.2020, emis de BIN Dinescu Mihai.

Accesul auto și pietonal se propune a se realiza din drumul communal către Măgura.

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-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.

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.

Conform art. 23, alin. (2) din Legea 50/1991 "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".

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 exploataților agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Categoria de folosință – teren arabil.

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

UTR ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,70
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- H maxim a construcțiilor = 15,0m
- Retragera față de aliniament – 10m;
- Retrageri minime față de limitele laterale – 3m;
- Retrageri minime față de limitele posterioare – 6m
- Circulații și accese –din drumul communal către Măgura, conform acordului nr. 104.018/16.02.2023 emis de Inspectoratul de Poliție al Județului Teleorman – Serviciul Rutier și a acordului de principiu nr. 825/23.03.2023emis de Primăria Comunei Vitănești; vor fi prevăzute locuri de parcare în incintă, conform anexei nr. 5 la H.G. nr. 525/1996.
- Echiparea tehnico-edilitară:
 - alimentare cu apă – puț forat;
 - canalizare – bazin vidanjabil;
 - alimentare cu energie electric – de la rețeaua existentă, prin intermediul unui post de transformare propus;
 - telefonie – de la rețeaua de telefonie existentă în zonă, dupa caz.

Utilizări admise cu condiții:

- construcții pentru activități manufacturiere de capacitate mică, cu risc scăzut de poluare;
- depozitare, cu excepția depozitării substanțelor inflamabile, toxice și chimice (pesticide și alte asemenea).

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni si restrictii- necesar a fi aplicate in utilarea terenului aferent si conformarea constructiei propuse din zona studiata, pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamantare si a opiniilor initiatorilor. Prin aceasta documentatie se vor putea modifica retragerile constructiei nou proiectate fata de limitelele de proprietate, aliniamentul constructiilor in raport cu cladirile invecinate, accesele in cadrul proprietatii si pozitionarea racordurilor la utilitatile disponibile in zona, POT- ul (procentul de ocupare al terenului), CUT- ul (coeficientul de utilizare al terenului), regimul de inaltime, racordul cu drumul de acces indiferent de natura acestuia (drum judetean, national, european, autostrada), schimbarea folosintei terenului (spre exemplu din teren agricol in teren constructibil), scoaterea din extravilan si introducerea in intravilan a unei parcele, largirea perimetrului sau sistematizarea orizontala unei localitati, estetica arhitecturală a zonei și a cartierelor rezultate, etc.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 31858,00mp.

Suprafata construita = 8916,60 mp

Platforme pietonale = 5180,00mp

Platforma betonata(parcare si depozitare) = 10673,00mp

Spații verzi = 6844,00mp

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; accesele auto și pietonale; 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.

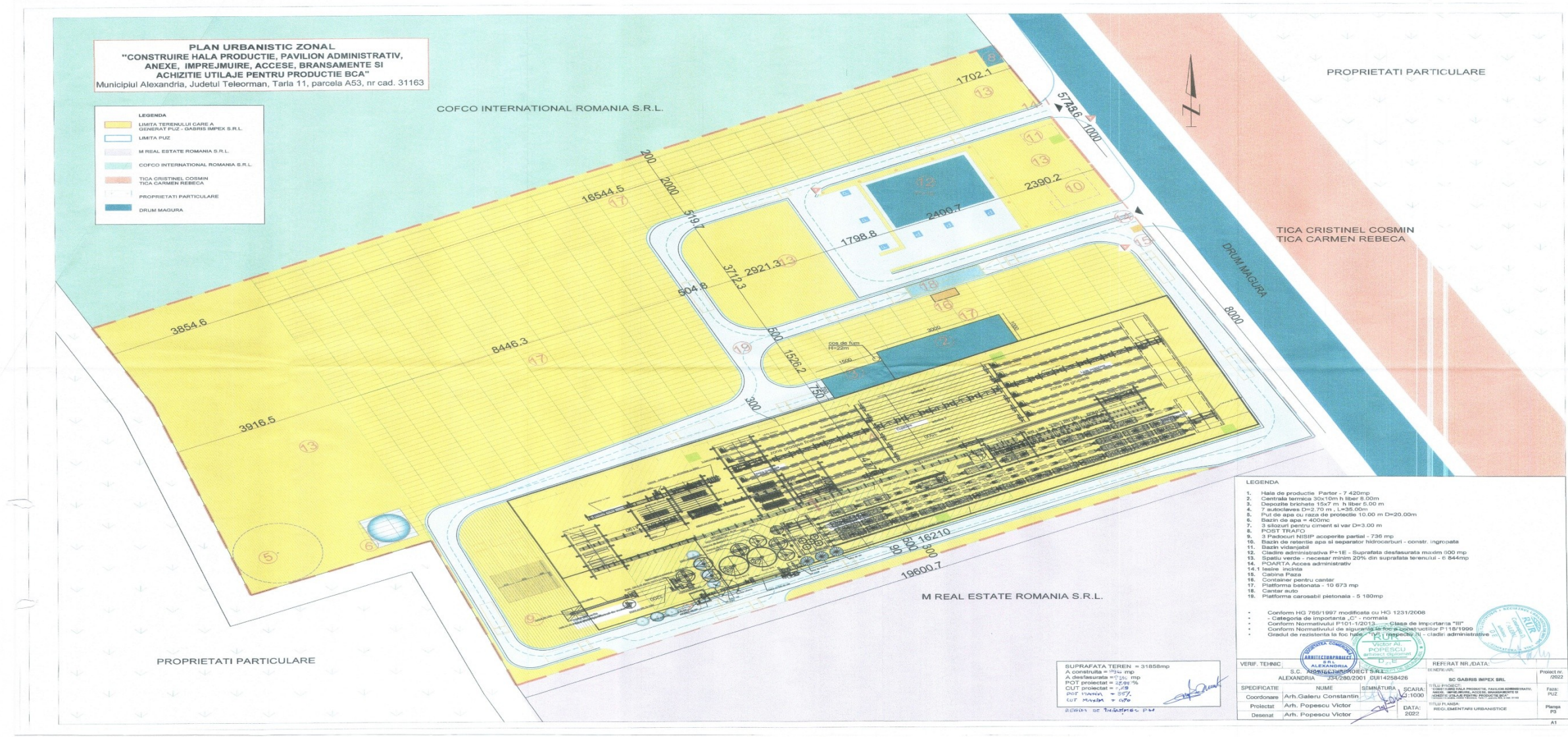
Acest P.U.Z. va avea durata de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria, cu posibilitate de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliul Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu 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.) **„CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA”**, Tarla 11 (AZAL), Parcela A53, nr. cad. 31163, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentatie va fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Florin Valentin CHIRAN

	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE, PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA ”	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr. 223din 28.06.2023 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR. <u>01</u>
	Amplasament propus	
	St = 31858,00 mp	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

**CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE PAVILION ADMINISTRATIV,
ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE,
BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA**

municipiul Alexandria, E70 ,tarla 11 (zona AZAL) ,
parcela A 53,nr.cadastral 31163, nr. C.F. 31163,
judetul 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, Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei 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

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă / calea de circulație propusă (carosabilă și pietonală) 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 numai cu excepția: îngrădirilor, acceselor, parcajelor, a teraselor ridicate cu cel mult 120 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.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente

se va realiza la distanta de minim 5,0m. La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Constructiile se pot amplasa izolat, cuplat pe una dintre limitele de proprietate sau insiruit.

In cazul in care adancimea parcelei este mai mare de 50.0m toate constructiile se vor amplasa integral intr-o banda de constructibilitate cu adancimea de 50.0m masurata de la aliniamentul parcelei.

Pentru parcelele cu deschiderea mai mare sau egala cu 12.0m distanta minima dintre constructia principala si cel putin una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa /streasina a cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m.

Daca aceasta prevedere se aplica pe o singura limita laterala de proprietate pe cealalta limita laterala de proprietate distanta fata de aceasta va fi de 0,60 m (cladirea se va amplasa cuplat).

Daca pe ambele limite laterale de proprietate cu parcelele vecine se gasesc constructii viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat sau insiruit, alipindu-se la cel putin unul dintre cele doua calcane ale cladirilor existente pe limitele de proprietate.

Distanta minima fata de limita posterioara a parcelei va fi de 5,0m pentru constructia principala.

Cladirile dispuse in regim cuplat sau insiruit vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 15,0m.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.

Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de tip P.U.Z (de parcelare).

Față de aliniament construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate:

- cu retragere de la aliniament de 5,00 m, de la drumul de exploatare
- sunt exceptate de la prezentele retrageri 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, streășină s.a.*) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Față de limita posterioară construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate:

- cu retragere de 5,00 m de la hotar ;
- sunt exceptate de la prezenta retragere 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, streășină s.a.*) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Față de limitele posterioare construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate:

- conform distanțelor prevăzute în Codul Civil, 60 cm fără ferestre de vedere și 2,00 m cu ferestre de vedere;
- orice derogare de la distanțele prevăzute în Codul Civil se va face numai cu acordul expres al vecinului.

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

autospecialelor. Dacă se demonstrează ca autospecialele pompierelor li se poate asigura accesul, această distanță se poate micșora conform documentației întocmite de un proiectant autorizat.

- 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.

Toate reținerile sunt detaliate pe planșa P3 - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA.

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 a drumului de exploatare .

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 sau utilități proprii în incintă.

Pentru asigurarea tuturor utilitatilor acestea se vor extinde după aprobarea documentației de urbanism de tip PUZ, de către investitor și numai după obținerea în prealabil a tuturor avizelor și acordurilor necesare eliberării autorizației(lor) de construire.

Ape pluviale colectate în interiorul incintei de pe clădiri, alei s.a. se vor dirija în spațiu verde cu deversare în canalul de irigații .

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

Prezenta documentație PUZ analizează un lot existent, cu o formă din planul ridicare TOPO, vizat OCPI.

Terenul are o suprafață de 31.858,00 mp .

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

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 .

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 și 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 25 mp.

10.3. Împrejmuiuri

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 împrejmuiuri sunt de interes public

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

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

Conformarea și aspectul împrejmuirilor sunt determinate de:

- poziția de parcelă;
- funcțiunea construcției sau amenajării pe care o protejează;
- caracteristicile cadrului construit și natural.

Elementele care caracterizează împrejuririle 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 împrejuririlor:

- împrejuririle la aliniament (catre domeniul public) va avea înălțimea max. de 1,5 m cu un soclu opac de 0,60 m înălțime

- se interzic de catre domeniul public garduri înalte și opace din zidarie de caramida, metal și tabla vopsită sau sarma ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC, sau sticlă armată .

- împrejurirea pe limita de proprietate către vecini, va respecta prevederile Codului Civil cu privire la zidul comun ;

- se recomandă împrejuriri cu înălțimi de 2,00m

- împrejuririle între parcele nu vor depăși 2,00 m la coamă.

Porțile împrejuririlor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejuririi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat prin PUZ fiind în situat în extravilanul municipiului Alexandria, este necesară constituirea și apariția unui nou UTR.

Terenul studiat se încadrează în intravilanul localității conform PUG-ului aprobat al municipiului Alexandria .

Prin prezenta documentație de urbanism terenul în suprafața de 31858,00 mp se va împărți funcțional în două zone

- o zona de construcții - producție
- o zona de construcții – anexe ;

- zona de constructii
- zona de alei carosabile si pietonale
- zona de spatii verzi
- zona de utilitati

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTILIZARI PERMISE

Pentru toata subzona sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru tema propusa de beneficiar si care se inscrie si in corelare cu activitatile aprobate si executate limitrofe terenului studiat.

Sunt propuse urmatoarele zone:

- Zona de productie
- Zona de anexe

Zona de productie cuprinde hala de productie cu o suprafata de 7420 mp prin care se fabrica BCA.

Zona de anexe cuprinde cladiri si instalatii care participa la procesul tehnologic astfel:

- Centrala termica care functioneaza cu combustibil solid, produce abur si apa calda pentru fabricarea BCA-ului si incalzirea cladirii administrative
- Depozitul de brikete reprezinta spatial si rezerva de combustibil pentru centrala termica
- Putul de apa asigura necesarul de apa pentru procesul tehnologic
- Bazinul de apa asigura rezerva de apa pentru procesul tehnologic
- Silozurile pentru ciment si var reprezinta spatii de stocare a materiei prime
- Postul trafo reprezinta sursa de alimentare cu energie electrica prin transformarea tensiunii de la medie la joasa tensiune
- Paducurile de nisip spatial de depozitare materie prima
- Bazin de retentie apa si separator de hidrocarburi reprezinta solutia pentru protectia solului din punct de vedere mediu
- Bazinul vidanjabil reprezinta spatiul de colectare a apelor menajere
- Cladirea administrativa P+1E reprezinta birouri de administratie
- Cabina paza
- Container cantar gestioneaza cantitatile de materii prime intrate in gestiune
- Cantar auto gestioneaza cantitatile de materii prime intrate in gestiune

In platforma betonata intra suprafetele pentru urmatoarele anexe :

- Silozuri pentru ciment si var
- Cabina paza
- Cabina cantar
- Cantar auto

Construcțiile subterane pentru care suprafata construita nu se calculeaza sunt urmatoarele:

- Put de apa
- Bazin de retentive apa si separator de hidrocarburi
- Bazin vidanjabil

UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 10 mașini;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Beneficiarul amplasamentului va avea obligația de a-si asigura numărul de parcări necesare conform Regulamentului Local de Urbanism. Locurile de parcare de pe parcelele private trebuie sa asigure necesarul atat pentru angajati cat si pentru vizitatori, fiind interzisă parcare pe drumul principal.

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

Propus prin PUZ:

H max – P+1 nivel

H max a construcțiilor: 15 m

POT MAXIM PROPUS 35%

CUT MAXIM PROPUS 0.70

Regim de inaltime-P+1 cladiri
 Inaltimea constructiilor proiectate = 15m
 POT proiectat = 27,99 % CUT proiectat = 0,28

BILANT TERITORIAL

	Existent	Existent	Propus	Propus
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	31858,00	100	31858,00	100
Suprafata construita	-	-	8916,00	27,99
Platforme pietonale	-	-	5180,00	16,85
Platforma betonata(parcare si depozitare	-	-	10673,00	33,68
Spatii verzi	-	-	6844,00	21,48
	-	-		

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.

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.

Se va iniția UTR-ul specific PUZ-ului.

Intocmit,

arh. VICTOR POPESCU

Coordonator,

arh. CONSTANTIN GALERU



Anexa 1 la RLU aferent PUZ

CONSTRUIRE HALA PRODUCTIE PAVILION ADMINISTRATIV, ANEXE, IMPREJMUIRE, ACCESE, BRANSAMENTE SI ACHIZITIE UTILAJE PENTRU PRODUCTIE BCA

municipiul Alexandria, E70 ,tarla 11 (zona AZAL)
parcela A 53,nr.cadastral 31163, nr. C.F. 31163
judetul Teleorman



DEFINITII ALE UNOR TERMENI UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni in plus fata de cei continuti in "Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 -, sau a fost nuantat intelesul unora dintre acestia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul "de fond" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

ALINIAREA CLADIRILOR = linia pe care sunt dispuse fatadele cladirilor spre strada si care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasa fata de acesta, conform prevederilor regulamentului. In cazul retragerii obligatorii a cladirilor fata de aliniament, interspatiul dintre aliniament si aliniera cladirilor este **non aedificandi**, cu exceptia imprejmuirilor, acceselor si a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri fata de cota terenului din situatia anterioare lucrarilor de terasament.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(CUT) - reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt



incluse suprafata garajelor si a spatiilor tehnice amplasate in subteran, suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent.

COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.

COMERT I DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intre marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR - exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesindurile in consola in afara planului fatadei a balcoanelor inchise sau deschise si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire cu suprafata pana la 2,0 mp. inclusiv, intra in suprafata construita.

Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) **restul terenului ramane neconstruibil** chiar si in **situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.**

In calculul POT nu intra in calcul constructiile cu caracter provizoriu.

SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finantate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiale si de cartier in crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura, contra cost sau in sistem non-profit, o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

Intocmit
arh. **VICTOR POPESCU**
Coordonator,
arh. **CONSTANTIN GALERU**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Florin Valentin CHIRAN