

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

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

- referatul de aprobare nr. 27182/ 22.05.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 27186 / 22.05.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. din .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 decizițională 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 DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru ”**P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, conform anexei 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. 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. 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,
Florin Valentin CHIRAN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU**

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

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 MARINESCU SERVICE S.R.L. în calitate de beneficiar cu drept de proprietate asupra terenului ce face obiectul P.U.Z.-ului, se regăsește în intravilanul municipiului Alexandria, solicită aprobarea documentației faza P.U.Z. „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, 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 DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, 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 DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”, municipiul Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 27182 din 22.05.2023, 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 DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104,, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 11 /2022, elaborat de S.C. ProjARH CONSTRUCT SRL, Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 27305/22.05.2022 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a **P.U.Z. „CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 239 din 21.07.2022, cu titular SC MARINESCU SERVICE 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. 32104, cu suprafața de 1584,00mp, aflat în proprietatea solicitantului SC MARINESCU SERVICE S.R.L conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1630 din 03.06.2023, emis de BIN Radu Anișoara cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Agricultori, nr. 33-35.

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. 2600055931/ 09.08.2022 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 14268-317.788.371/ 05.08.2023 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă nr. 5179 / 26.07.2022 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 4168 / 27.07.2022 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 12/ 25.01.2023 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Aviz nr. 4244936/ 01.02.2023 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

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

- Acord Politia Rutiera, nr. 262.165 / 01.03.2023
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 17927 / 03.05.2023
- Aviz De Oportunitate nr. 1 din 26.01.2023 emis de Primaria Municipiului Teleorman
- Aviz arhitect Sef nr. 5 /22.05.2023
- Procesul verbal de recepție nr. 1 / 12.01.2023 al O.C.P.I. Alexandria;
- Decizia etapei de incadrare nr. 1018 / 28.02.2023 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman
- Studiu geotehnic;
- Raportul informarii si consultării publicului nr. 22493/27.04.2023

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de

urbanism s-a procedat la informarea și consultarea populației în perioada 01.03.2023 – 07.03.2023 - etapa I și în perioada 29.03.2023 - 12.04.2023 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 „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, 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 „**CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN**”, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman

BENEFICIARI: SC MARINESCU SERVICE S.R.L., municipiul Alexandria

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul (nr.cad. 32104), în suprafață totală de 1584,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N-E:** Proprietate privată;
- **la S-E:** str. Cuza Vodă-nr. Cad. 25876;
- **la N-V:** Proprietate privată – Oprea Lucia si nr. Cad. 31155;
- **la S-V:** Proprietate privată – nr. Cad. 24397.

SC MARINESCU SERVICE S.R.L. conform Contractului de Constituire a Dreptului de Superficie nr. 1630 din 03.06.2023, emis de BIN Radu Anișoara

Accesul auto si pietonal se mentine din str. Agricultori.

Echiparea edilitară

Echipare tehnico-edilitară: 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 situat în intravilanul municipiului Alexandria.

Conform PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 104 / 1999 și prelungită prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 259 / 2018.

U.T.R 2 - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2;

Lmu – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban;

Funcțiunea dominantă a zonei: locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter rural și urban; locuințe individuale existente cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță, existente sau propuse cu regim P-P+2.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii publice; spații verzi amenajate; accese pietonale, carosabile, parcaje.

Utilizari permise:

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2 în lotizări, în subzona LMu;
- completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele, fără a depăși înălțimea maximă de P+2;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Interdicții permanente:

- nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor din UTR 8.;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
- se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

Amplasamentul nu se află în zona protejată sau în zona de protecție a unui monument istoric.

Intervenție propusă - schimbare destinație funcțională din zonă rezidențială cu clădiri P; P+1; P+2 în IS – zonă de servicii, conform anexei la studiului de oportunitate, planșa nr. U03 "Reglementări Urbanistice-zonificare".

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor:

UTR ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

FUNCȚIUNI PREDOMINANTE: ZONĂ ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII

- POT max = **55,00 %**;
- CUT max = **1,65**;
- Regim de înălțime max = **P+2 (Hcornișă = 15 m)**;
- Spații verzi = 20%(minim)
- Retrageri minime = se vor respecta prevederile Codului Civil și RGU aprobat prin HGR nr.525/1996;
- Circulații și acces: accesul carosabil și pietonal se va menține din strada Agricultori.
- Echipare tehnico-edilitara: se vor racorda la rețelele de energie electrică, apă, canalizare menajeră – existente în zona:
- CATV din rețeaua locală existentă în zonă.

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- locuințe conform Legii 114 din 1996, cu excepția celor colective (blocuri);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- stații de întreținere auto;
- servicii sociale, colective și personale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații plantate – scuaruri.

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat;
- 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.

Bilanț teritorial

Suprafață teren = 1584,00mp.

Suprafața construită = 871,20 mp

Circulații = 396,00mp

Spații verzi = 316,80mp

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

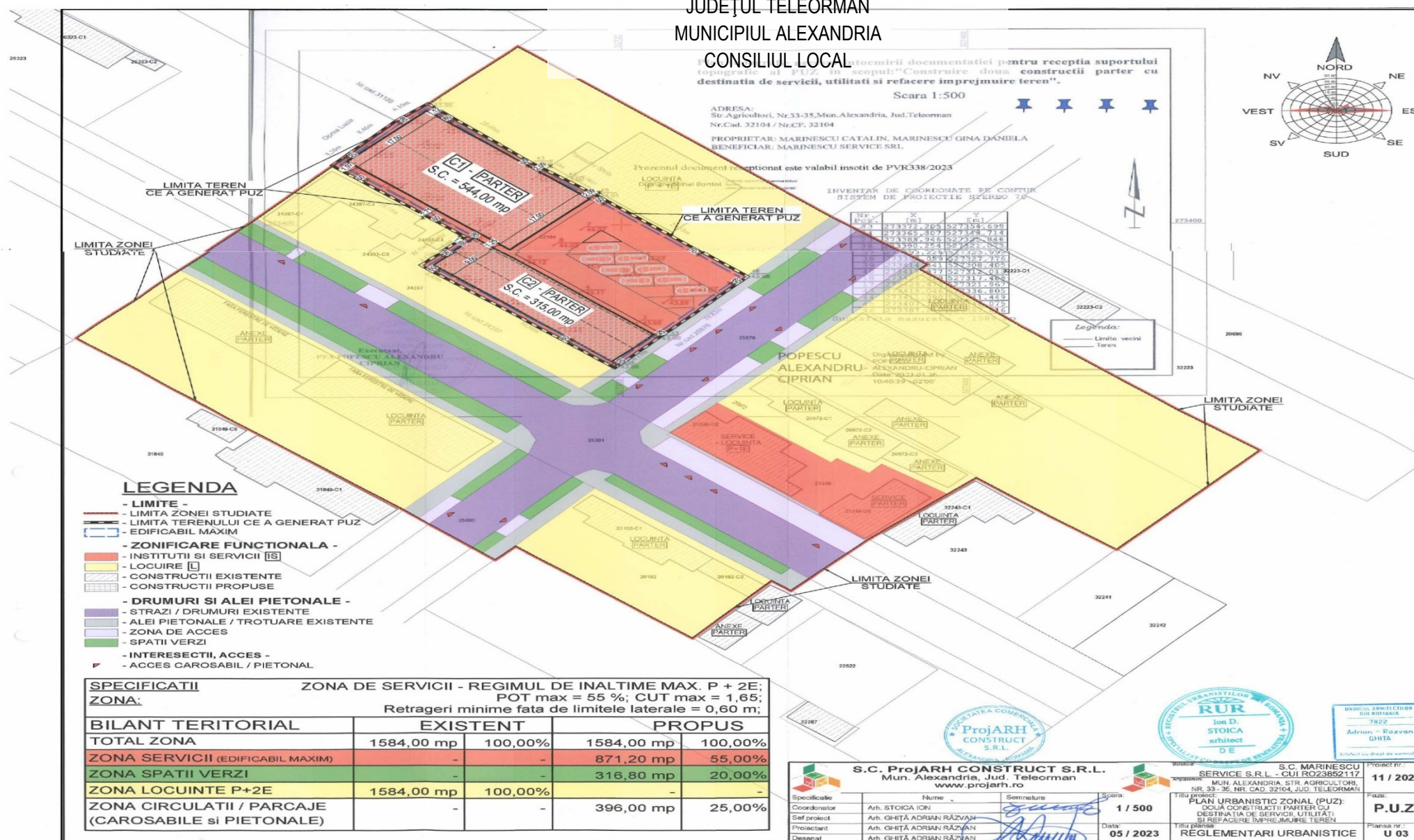
și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr. 114/1996.

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 DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”**, str. Agricultori, nr. 33-35 nr. cadastral 32104, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman care împreună cu întreaga documentatie va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

Arhitect Șef,
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER:

Florin Valentin CHIRAN

	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „CONSTRUIRE DOUA CONSTRUCTII PARTER CU DESTINATIA DE SERVICII, UTILITATI SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN”	Anexa nr. <u>1</u> la H.C.L. Nr. 224 din 28.06.2023 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01
	Amplasament propus	
	St = 1584,00 mp	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

PUZ – CONSTRUIRE: DOUĂ CONSTRUCȚII PARTER CU DESTINAȚIA DE SERVICII, UTILITĂȚI ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN

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 / COMPARTIMENTUL 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 minime 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 numai 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 **0.60 m**;
- sunt exceptate de la prezenta retragere de **0.60 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, streășină s.a.*) sunt acceptate, dar **fără să depășească 0,60 m.**

Față de limitele laterale construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate la **0,60 m**, dar fără ferestre de vedere. Se pot accepta ferestre cu geam mat / sablat care să nu poată permite vederea spre proprietatea învecinată, și se acceptă deschiderea în plan vertical doar pentru aerisirea spațiilor interioare.

Față de limita posterioară construcțiile cu caracter definitiv pot fi amplasate la **0,60 m**, dar fără ferestre de vedere. Se pot accepta ferestre cu geam mat / sablat care să nu poată permite vederea spre proprietatea învecinată, și se acceptă deschiderea în plan vertical doar pentru aerisirea spațiilor interioare.

Distanța între clădirile viitoare din incintă va fi conform legislației specifice fiecărui avizator și ținând cont de funcțiunea specifică a fiecărei construcții.

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 expliciteze 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 jumătate din secțiunea str. Agricultori, și anume **minim 3,50 m**, pentru realizarea unui acces facil în incintă.

Se asigura accesul în incintă direct dintr-o cale de circulație publică, str. **Agricultori.**

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 există bransament trifazat, amplasat la limita de proprietate. Extinderea rețelei în interiorul proprietății se va realiza numai în baza unui proiect executat cu firme autorizate ANRE, asemenea și execuția.

Pentru alimentare cu apă și canalizarea menajeră se folosesc bransamentul și racordul existent. Extinderea rețelelor în interiorul proprietății se va realiza după finalizarea construcțiilor, iar execuția se va realiza numai cu firme de specialitate și cu respectarea legislației specifice.

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.

În zonă există rețea de distribuție a gazelor naturale, în funcție de necesitatea beneficiarului și modul de încălzirea, acesta va solicita racordarea la rețeaua existentă. **În prezent nu există racord la rețeaua de gaze naturale.**

În zonă există rețea CATV și fibră optică. După finalizarea construcțiilor beneficiarul, după caz, poate solicita racordarea la rețea, în funcție de furnizorul din zonă.

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

Prezenta documentație PUZ analizează un imobil teren, cu o forma neregulata, cu o deschidere la str. Agricultori de **28,95 m** si o adâncime minimă de **37,23 m** și maximă de **62,20 m**.

Terenul ale cărui reglementări se doresc a fi schimbate din ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 în ZONĂ DE SERVICII are o suprafața de **1584,00 mp**, conform măsurătorilor topografice și actelor de proprietate, compusă din:

- 1.058,00 mp – teren curți construcții;
- 526,00 mp – teren arabil.

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 cu **minim 6 locuri de parcare pentru cele două construcții propuse**, la care se adaugă **4 locuri de parcare** pentru vizitatori.

Autoturismele se pot parca inclusiv în interiorul celor două construcții, dacă este nevoie de suplimentarea temporară.

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.

10.3. Împrejmuiri

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

- împrejmuiri 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 împrejmuirile 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 împrejmuirilor:

- împrejmuirile la aliniament se recomandă a fi transparente;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru funcțiunile care necesită o protecție specială;

- împrejuririle la aliniament se recomandă a avea un soclu plin de 0,50 - 0,60 m și o parte superioară de 1,40 - 1,50 m, transparentă, fără să depășească înălțimea de 2,00 m la coamă;

- 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

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul studiat prin PUZ fiind în intravilan **nu este necesară constituirea unui nou**

UTR. UTR-ul are denumirea de **UTR 2** cu subunitățile lui funcționale.

EXISTENT:

UTR 2 – LM2 - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1E, P+2

- SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

PROPUNERE:

UTR 2 – IS2 - ZONA DE SERVICII CU CLĂDIRI P, P+1E, P+2

- SUBZONA DE SERVICII

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

IS - SUBZONA DE SERVICII

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 (conformare).

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- locuințe conform Legii 114 din 1996 (republicata), cu excepția celor colective (blocuri);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- stații de întreținere auto;
- servicii sociale, colective și personale;
- 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;
- curățătorii chimice;
- depozitări 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+2E;

Înălțimea maximă a construcțiilor = 15,00 m;

În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

POT max. = 55.00 % ; CUT max. = 1,65;

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	%
ZONĂ SERVICII	-	-	871,20	55,00
SPAȚII VERZI	-	-	316,80	20,00
CIRCULAȚII / PARCAJE – CAROSABILE ȘI/SAU PIETONALE	-	-	396,00	25,00
ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1E, P+2	1.584,00	100,00	-	-
TOTAL	1.584,00	100,00	1.584,00	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.

Terenul studiat prin PUZ fiind în intravilan **nu este necesară constituirea unui nou UTR.**

UTR-ul are denumirea de **UTR 2** cu subunitățile lui funcționale.

Intocmit,	Coordonator,
Arh. Ghiță Adrian Răzvan	Arh. Stoica Ion



MAI 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Florin Valentin CHIRAN