

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI

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

- referatul de aprobare nr. 59405 / 08.11.2023 a Primarului municipiului Alexandria;
- raportul de specialitate nr. 59745 / 09.11.2023 al Arhitectului Șef;
- avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- anunțul nr. din .11.2023 privind dezbateră publică a proiectului de hotărâre;
- procesul verbal nr. din .11.2023 privind dezbateră 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 Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- 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 **”PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI”**, municipiul Alexandria, strada Dunării, zona I.A.I.C.A., cvartal 101, str. Fabricii, nr 2A, 2B, 2C, str. Fabricii nr.2, Drum acces Centrala termică de zonă, nr. cadastral 32539, nr. C.F. 32539, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică 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 și 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
Ionela Cornelia ENE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Alexandru Răzvan CECIU

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI

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.

Prin documentația P.U.Z. inițiată se dorește schimbarea funcțiunii terenului din strada Dunarii, Zona I.A.I.C.A., din zonă industrială în zona de locuințe, precum și stabilirea unor reguli urbanistice și de echipare edilitară, pentru lotizarea, sistematizarea terenului, asigurarea acceselor auto și pietonale, utilități, iluminat public, în vederea **construirii a 29 de blocuri de locuințe TIP**, cu regim de înălțime P+1E+M, și **executarea de lucrări necesare bransării acestora la utilitățile existente în zonă**.

Obiectivul acestei investiții este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate, aparținând comunităților marginalizate și grupurilor vulnerabile.

Investiția va consta în construirea de noi locuințe pentru tinerii din comunitățile marginalizate și grupurile vulnerabile, în concordanță cu dispozițiile Strategiei naționale a locuirii și ale planului de acțiune, aprobată în trimestrul II, 2022, și va fi însoțită de măsuri de promovare a integrării sociale și economice a categoriilor vizate.

Locuințele nou-construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

Ca urmare a necesității mai sus menționate, 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 Direcția Arhitect Șef a unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea **PUZ - LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI**, proiect de hotărâre care va fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Municipiului Alexandria.

P R I M A R ,
VICTOR DRĂGUȘIN

REFERAT

Privind necesitatea **elaborării documentației de urbanism faza PUZ**
pentru realizare ” Lotizarea, sistematizarea verticală, asigurarea acceselor auto și pietonale, utilități, iluminat public, în CT zonă, municipiul Alexandria, județul Teleorman în vederea construirii
unor locuințe nZEB plus pentru tineri”

I. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ACTUALIZĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

Actualizarea PUZ-ului este necesară pentru a se întruni cadrul legal în vederea emiterii Autorizației de Construire pentru investiții viitoare.

Se propune **lotizarea, sistematizarea verticală, asigurarea acceselor auto și pietonale, utilități, iluminat public, supraveghere video în CT zonă**, municipiul Alexandria, județul Teleorman în vederea **construirii a 29 de blocuri de locuințe TIP**, cu regim de înălțime P+1E+M și **executarea de lucrări necesare branșării acestora la utilitățile existente în zonă**.

Investiția contribuie la implementarea prevederilor Strategiei Naționale a Locuirii, ce va fi aprobată prin hotărâre a Guvernului în trimestrul II, 2022. Ambele tipuri de unități de locuit (atât pentru tineri cât și pentru specialiști) trebuie să respecte cerințele nZEB plus (clădirile vor respecta obiectivul de a atinge o reducere a cererii de energie primară /PED/ cu cel puțin 20% față de cerința de construcție a clădirilor nZEB2, în conformitate cu liniile directoare naționale. Se vor finanța unități de locuit pentru tineri care provin din grupuri sau comunități marginalizate raportat la cererile și necesitățile de la nivel local.

Obiectivul acestei investiții este de a spori accesul la locuințe de calitate pentru tinerii aflați în dificultate, în comunitățile marginalizate și grupurilor vulnerabile.

Investiția va consta în construirea de noi locuințe pentru tinerii din comunitățile marginalizate și grupurile vulnerabile, în concordanță cu dispozițiile Strategiei naționale a locuirii și ale planului de acțiune, aprobată în trimestrul II, 2022, și va fi însoțită de măsuri de promovare a integrării sociale și economice a categoriilor vizate.

Locuințele nou-construite vor respecta obiectivul privind necesarul de energie primară cu cel puțin 20% mai mic decât cerința pentru clădirile al căror consum de energie este aproape egal cu zero conform orientărilor naționale, ceea ce se va asigura prin certificate de performanță energetică.

II. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM- 010– 2000, cât și în sensul legislației în vigoare, **Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor**. PUZ ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General din care face parte. Această documentație se solicită de beneficiar atunci când **reglementările zonei nu sunt conforme cu posibilitățile realizării investiției propuse** sau când primăria pe raza careia se afla terenul considera necesară realizarea unei noi reglementări, ca o completare a Planului Urbanistic General (PUG) și a Regulamentului General de Urbanism (RGU) existent în vigoare.

Prin PUZ se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism- permisiuni și restricții-

necesar a fi aplicate în utilizarea terenului aferent CT zonă, în suprafața de 24.427mp cu nr. Cadastral 26291, situat în intravilanul Municipiului Alexandria, str.Dunarii, zona I.A.I.C.A și conformarea construcțiilor 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 construcțiilor proiectate față de limitele de proprietate, aliniamentul construcțiilor în raport cu construcțiile 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, etc.

În conținutul PUZ ului se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- reconfigurarea tramei stradale- drumurile de acces din interiorul terenului analizat;
- lotizarea terenului în suprafața de 24.427mp cu nr. Cadastral 26291;
- echiparea edilitară corespunzătoare; completarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute a se realiza în zonă- **29 de blocuri de locuințe TIP**, cu regim de înălțime P+1E+M; sistematizare verticală a terenului, parcare, accese auto și pietonale și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- transformarea și dezvoltarea urbanistică a terenului studiat prin asigurarea elementelor de regulament de urbanism care să facă posibilă edificarea corectă a viitoarelor construcții, în armonie cu fondul construit dar și cu elementele naturale înconjurătoare;
- punerea în valoare a amplasamentului cu creșterea valorii de circulație a terenului studiat; organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zonă; organizarea accesului în interiorul lotului identificat prin nr. Cadastral 26291;
- indici și indicatori urbanistici: POT, CUT;
- regimul de înălțime și funcțiunile propuse- vor respecta PROIECTUL TIP(a cărei condiționări constructive sunt stabilite prin Ghidul specific- Condiții de accesare a fondurilor europene aferente Planului național de redresare și reziliență în cadrul apelurilor de proiecte PNRR/2022/C10, componenta 10- Fondul local);
- statutul juridic al terenurilor și circulația acestora;
- măsuri de protecție a mediului;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei;
- reglementări specifice detaliate- permisiuni și restricții- incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

III. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ZONEI:

III.1. Încadrarea în localitate:

Amplasamentul propus pentru obiectivul de investiții este situat în intravilanul Municipiului Alexandria, str.Dunarii, zona I.A.I.C.A. **în suprafața de 24.427mp** cu nr. Cadastral 26291.

Suprafața terenului studiat pentru amenajarea căii de acces este de aproximativ 3500 mp.

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Alexandria conform P.U.G. avizat MLPAT la nr. 1079/2000 HCL 259/2018.

Municipiul Alexandria deține în proprietate publică și imobilul-Centrala Termică de Zona situat în strada Dunarii, zona IAICA, conform prevederilor H.G.R. nr. 1.358 / 2001, privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public de interes local al municipiului Alexandria.

- în partea de N: Str. Dunarii;
- în partea de E: Societate Comercială;
- în partea de S: Zona C.F.R.;
- în partea de V: Societate Comercială.

În elaborarea documentației de urbanism se vor respecta distanțele de protecție impuse de către detinatorii de utilități ce vor fi specificate în avizele de specialitate. Terenul din zonele de protecție va fi amenajat cu spațiu verde

și circulații rutiere, pietonale, platforme parcare. Pe terenul din zonele de protecție nu se propun zone edificabile pentru clădiri.

III.2. Prevederile PUG- ului aprobat, destinația stabilită prin PUG- ul aprobat pentru amplasamentul analizat care face obiectul studiului:

Terenul analizat este amplasat în intravilanul municipiului Alexandria conform PUG avizat MLPAT la nr. 1079/2000 prelungit prin HCL nr. 259 / 2018.

În momentul de față terenul în cauză este situat în :

UTR 8; I- zona unităților industriale

FUNCTIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI- întreprinderi industriale;

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE- construcții destinate depozitării, stocării, ambalării și trierii; căi de comunicație rutieră, feroviare și construcții aferente; construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare de deservire; servicii compatibile funcțiunilor zonei.

Încadrat în zona de impozitare „B3” conform HCL nr.161 din 30.11.2005 privind încadrarea terenurilor din municipiul Alexandria, județul Teleorman, pe zone pentru plata impozitului pe teren, modificată prin H.C.L. nr. 412/19.12.2019.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se afla imobilul-nu este cazul.

Conform PUG ului municipiului Alexandria 1999, aprobat prin **H.C.L. nr. 104 / 23.11.1999** și prelungit prin HCL 259 / 28.09.2018, a Listei monumentelor istorice actualizată, anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015(Ordinul fiind publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016), amplasamentul **nu se afla în zona protejată a monumentelor istorice.**

Prevederile din PUG Alexandria vor fi completate prin Avizul de Oportunitate, emis de Arhitectul Șef al municipiului Alexandria.

IV. ETAPE DE REALIZARE A PUZ – ului:

1.	a. Studiu de oportunitate , conceptul propus și estimarea valorică a investiției , cf. art. 32, din Legea 350/ 2001
	b. Studii de fundamentare- se elaborează pe domenii, pentru problemă ce necesită analize detaliate de specialitate și ale căror concluzii intervin hotărâtor în enunțarea reglementărilor privind zona ce face obiectul PUZ: - studiul topografic, inclusiv planul de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI; - studiu hidrogeotehnic- dacă este cazul; - expertiză geotehnică- dacă este cazul; Conceptul propus va fi în prealabil prezentat beneficiarului.
2.	a. Propunere preliminară PUZ și inițierea Etapei de Informare și Consultare a populației. Prezentarea propunerii beneficiarului – planse la scară lizibilă max 1:1000, imagini 3D, desfășurate stradale, ilustrare urbanistică, etc;
	b. Analiza variantei preliminare în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism În cazul în care CTATU are observații și recomandări, acestea se vor prelua în cadrul soluției.Se va completa documentația cu propunerile enunțate în urma Etapei de Consultare a populației și analizei CTATU.
3.	Înainte de depunerea documentațiilor la instituțiile avizatoare abilitate, proiectantul va prezenta beneficiarului variantă recomandată în urma analizării CTATU și Consultării populației- planse la scară lizibilă max. 1:1000, imagini 3D, desfășurate stradale.
	a. Întocmirea documentației și depunerea în vederea obținerii Avizului de la Agenția Națională pentru Protecția Mediului Teleorman(din cauza termenelor legale de durată, perioada de avizare a documentației la ANPM, cf. HG 1076/ 2004, se va suprapune cu perioada aferentă Etapei de Informare și Consultare a populației , cf. Ordinului 2701/ 2010).
	b. Întocmirea documentațiilor în vederea obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul

de Urbanism cat si de catre alte institutii emitente abilitate, avize necesare realizarii obiectivului de investitie. Completarea documentatiei cu propunerile enuntate in urma consultarii populatiei si analizei comisiei de urbanism. Prezentarea beneficiarului a variantei recomandate in urma analizarii CTATU si a consultarii populatiei-planse la scara lizibila max. 1:1000, imagini 3D(daca este cazul).
c. Definitivarea PUZ prin introducerea observatiilor din avize si acordurile obtinute(inclusive RLU). Prezentarea beneficiarului a variantei finale a PUZ – planse la scara lizibila max. 1:1000, imagini 3D, desfasurate stradale.

V. TERMEN DE REALIZARE a PUZ-ului:

60 de zile calendaristice de la data ordinului de prestare a serviciului, emis de catre beneficiar,

Termenul include obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism și/ sau orice altă instituție de avizare abilitată.

Etapele de elaborare a studiului de urbanism vor fi estimate ca si perioada de timp , in cadrul ofertei, respectarea fiecărei etape in parte reprezentand conditie obligatorie pentru derularea contractului. Plata serviciilor se va face integral dupa recepția ultimei etape(etapa 3.)

NOTA:

Pe parcursul etapelor de elaborare PUZ, proiectantul va prezenta beneficiarului soluția propusă în conformitate cu etapele de realizare. Prezentarea se va face pe planșe editate la scară lizibilă, max. 1:1000, care vor conține inclusiv imagini 3D(daca este cazul), ilustrare urbanistică, desfășurări de fronturi stradale(daca este cazul), etc.

PRECIZĂRI:

Predarea se va realiza pe baza de Proces Verbal de Predare- Primire, în 4 exemplare, format hârtie, precum și în format electronic. De asemenea, se vor preda toate prevederile PUZ, în format *.dwg, pe suport topografic , întocmit în sistem Stereo 70.

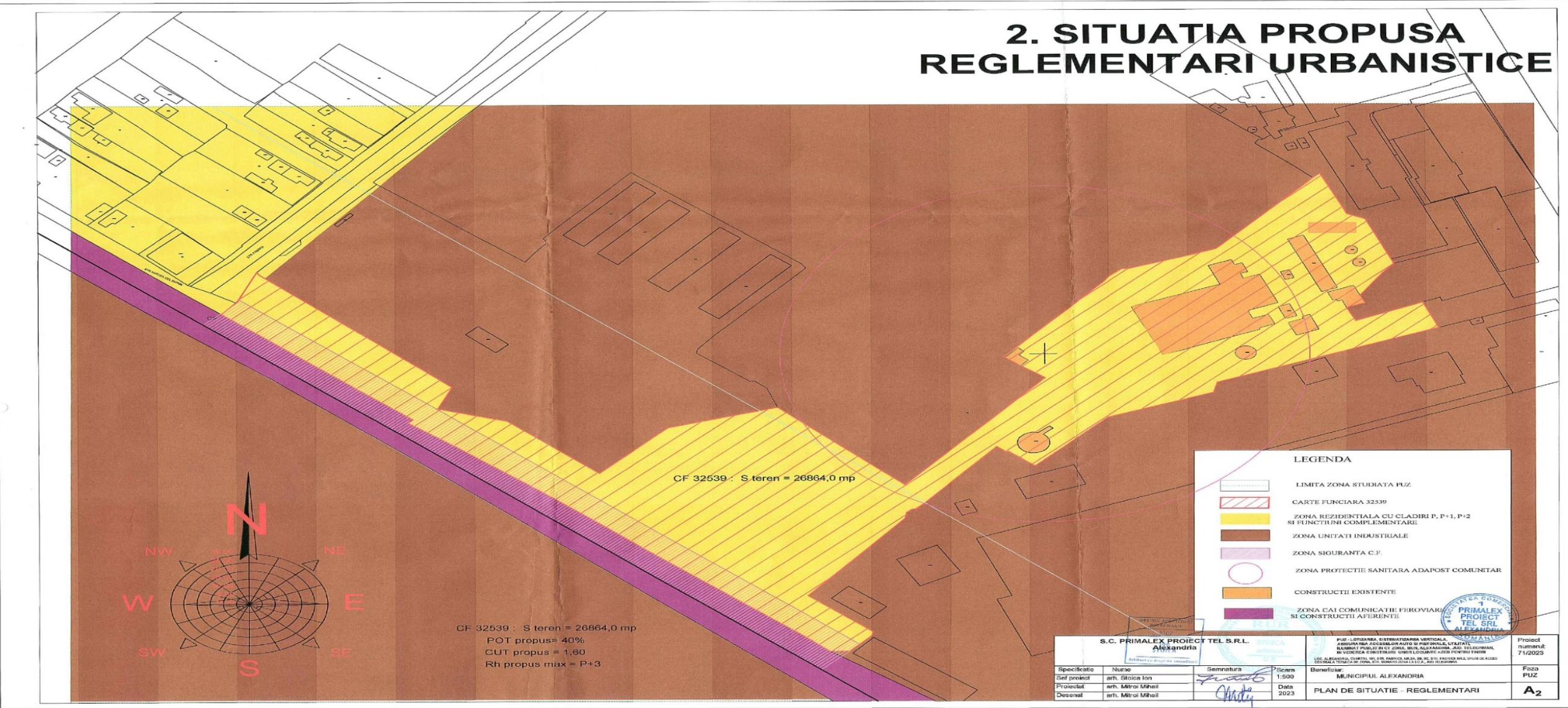
VI. Cadrul legislativ

Documentația va fi întocmită având ca repere metodologice:

- Legea 50/1991 - Privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordin nr. 839 din 12/10/2009 -pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru pentru proiectele în faza PUZ – reglementare tehnică –indicativ GM -010-2000 realizat de URBANPROIECT București și IPROTIM S.A. și aprobat de MLPAT cu Ordinul 176/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea 265/2005 privind protecția mediului (Ordonanța de Urgență 195/2005);
- HGR 930/2005– pt.aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea 575 / 2001- PATN – secțiunea V – Zone cu risc natural;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandrilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 104/2011 - privind protecția atmosferei ;
- Ordonanța de urgență nr. 152 / 2005 – privind prevenirea, reducerea și controlul integral al poluării;

ARHITECT ȘEF
Arh. Anne Marie GACICHEVICI

2. SITUAȚIA PROPUȘA REGLEMENTARI URBANISTICE



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Ionela Cornelia ENE

	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ, ASIGURAREA ACCESELOR AUTO ȘI PIETONALE, UTILITĂȚI, ILUMINAT PUBLIC, ÎN CT ZONĂ, MUNICIPIUL ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU TINERI”	Anexa nr. 1 la H.C.L. Nr. 356 din 28.11.2023 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE NR.01
	Amplasament propus	
	St = 26864,00 mp	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC ZONAL,**

**LOTIZAREA, SISTEMATIZAREA VERTICALA, ASIGURAREA
ACCESELOR AUTO SI PIETONALE, UTILITATI, ILUMINAT PUBLIC IN
CT ZONA, MUN. ALEXANDRIA, JUDEȚUL TELEORMAN, IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE nZEB PENTRU TINERI**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

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

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

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

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

- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orășle, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

Corelări cu alte documentații

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului natural, antropic și cultural, este interzisă.

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

Pe teritoriul studiat, situat in mun. Alexandria, nu exista zone supuse la riscuri naturale.

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu 2,0 m.

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

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

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Accesele pietonale vor asigura accesul lesnicios la parcele

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea proprietăților. Înălțimea maximă 2m către stradă: împrejmuiri transparente, cu soclu opac de maxim 60cm, realizate din lemn sau metal în combinație cu zidărie sau

beton, sau gard viu, înălțimea max. 2.00m Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Pentru fiecare lot se va asigura o suprafata minima de 30% din teren ca zona verde, cu vegetatie joasa, medie sau inalta.

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

- **Zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fasiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei caili ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publică, în condițiile legii.

În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute în lege.

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

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

- Amplasarea oricaror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz,
- Depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
- Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
- Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

- Nu se vor amplasa constructii sau efectua lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.
- Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice)
- Autorizarea construcțiilor în zonă de siguranță sau de protecție a infrastructurii feroviare, pentru terenurile afectate de infrastructura feroviară, se va face doar cu acordul de principiu al Regionalei C.F. București și a avizului Ministerului Transporturilor.

Pe terenurile ce aparțin domeniului public și/sau privat al CNCF"CFR"SA se propun activități economice terțiare, specifice funcțiunii aferente infrastructurii de transport, funcțiunii de servicii, comerț, alimentație publică, funcțiunii sportive și de producție nepoluante, conform Regulamentului General de Urbanism.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI

FUNCTIONEA DOMINANTA A ZONEI ESTE LOCUIREA, compusa din locuinte individuale, cuplate sau insiruite, sau colective, propuse cu regim de inaltimi de max P+2, cu caracter urban.

FUNCTIONI COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- Funcțiuni complementare locuirii, de tip servicii aferente funcțiunii de locuire (comerț alimentar; comerț nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari; saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar; curătoare de haine, atelier individual de reparații încălțăminte, enumerarea nu este exhaustivă) cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- regim maxim de inaltime P+3
- sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.
- Constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, platforme, parcaje, garaje, spatii plantate, imprejurimi.

INTERDICTII PERMANENTE

Sunt interzise urmatoarele:

- desfasurarea activitatilor cu profil industrial sau a altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- amplasarea functiunii de depozitare de deseuri;
- stabilimente pentru adulti: baruri de noapte, cazinouri care isi desfasoara activitatea in afara orelor de functionare si care pot produce disconfort, in special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activitati de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+3

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim : 40 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim : 1,6

FUNCTIUNI ADMISE ALE ZONEI

- Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice
 - Sedii de partid - filiale
- Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.
 - Sedii de birouri
- Construcții financiar-bancare - Sedii de bănci

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri
- Construcții comerciale
- Comerț nealimentar
- Magazin general
- Supermagazin (supermarket)
- Comerț alimentar
- Alimentație publică
- Servicii
- Construcții de cult
- Construcții de cultura
- Expoziții
- Muzee
- Biblioteci
- Cluburi
- Săli de reuniune
- Case de cultura
- Centre și complexe culturale
- Cinematografe
- Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși
- Săli polivalente
- Circ
- Construcții de învățământ
- Învățământ preșcolar (grădinițe)
- Școli primare
- Școli gimnaziale
- Licee
- Școli postliceale
- Școli profesionale
- Învățământ superior
- Construcții de sănătate
- Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)
- Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)
- Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice)
- Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]
- Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)
- Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)
- Leagăn de copii
- Săli de antrenament pentru diferite sporturi
- Săli de competiții
- Construcții de agrement - Locuri de joacă pentru copii
- Parcuri - Scururi
- Adaposturi comunitare

INTERDICTII PERMANENTE

Sunt interzise următoarele:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+3

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. maxim : 40 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim : 1,6

IV. CONCLUZII

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

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

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

Întocmit,
arh. Stoica Ion



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Ionela Cornelia ENE**