

HOTĂRÂRE

Privește: aprobarea PUZ – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUA C10 (S+P+2E), UTILITATI”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

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

- Referatul de aprobare nr. 42252 / 09.07.2024 a Primarului municipiului Alexandria;
- Raportul de specialitate nr. 42254 / 09.07.2024 al Arhitectului Șef;
- Avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului local al municipiului Alexandria;
- Anunțul nr. 42151 din 09.07.2024 privind dezbateră publică a proiectului de hotărâre;
- Procesul verbal nr. 42151 din 22.07.2024 privind dezbateră publică a proiectului de hotărâre;
- Decizia nr. 12/2021 a Î.C.C.J privind hotărâră 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;
- Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"- Indicativ: GM-010-2000;
- Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 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;
- ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare ;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare republicata, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- H.G. nr. 1076 din 8.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin nr. 117 din 2.02.2006 al al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 107 din 25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica cu modificarile si completariile ulterioare;
- Legea nr. 153/2011 privind privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
- Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor republicata, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordin nr. 49 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicata, cu modificările si completariile ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul local de organizare si desfasurare a activitatii de publicitate, reclama si afisaj in Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 304/24.11.2021;
- Registrul Local al Spatiilor Verzi (RLSV) din Municipiul Alexandria, aprobat prin HCL Nr. 40/30.01.2023;
- Regulamentul de conviețuire socială în Municipiul Alexandria aprobat prin HCL Nr. 185/28.06.2017;
- Regulament organizarea activității de publicitate - HCL Nr. 304/24.11.2021;
- R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Codul Civil.
- 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 Romaniei, 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 Romaniei, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal” **PUZ – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, nr. cad. 22126, municipiul Alexandria, jud. Teleorman și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, conform ANEXEI 2 care face parte integrată 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, 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, OCPI Teleorman, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru

și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform articolului 48¹, alin. (4) din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,**

Marian Dragoș **PETCU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

Alexandru Răzvan **CECIU**

ALEXANDRIA,
Nr. 260 / 31 iulie 2024

REFERAT DE APROBARE

Privește: aprobarea PUZ – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Conform art. 47 din Legea 350/2001, actualizată - privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

S.C. COMFAVORIT 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. **„CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI”, str. Libertatii, nr. 17, nr. cad. 22126, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, 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) **„CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI”, str. Libertatii, nr. 17, nr. cad. 22126, 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

Priveşte: aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul Alexandria, jud. Teleorman

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit ca urmare a REFERATULUI DE APROBARE nr. 42252 din 09.07.2024, prin care primarul municipiului Alexandria, domnul Victor Draguşin, propune elaborarea unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Zonal (P.U.Z.) „**CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, nr. cad. 22126, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, proiect nr. 09 /2023, elaborat de S.C. ProjARH CONSTRUCT SRL, Municipiul Alexandria, Judetul Teleorman.

În baza Cererii nr. 42145 /08.07.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Alexandria, a P.U.Z. „**CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul, nr. cad. 22126, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 47 din 17.02.2023, cu titular S.C. COMFAVORIT 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. 22126, cu suprafața de 1036,00mp, aflat în proprietatea solicitantului S.C. COMFAVORIT S.R.L conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 217 din 08.02.2019, emis de BIN lote Elena, cu scopul elaborării și solicitării aprobării P.U.Z. aferent, pentru reglementări asupra zonei situată în mun. Alexandria, str. Libertatii, nr. 17.

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

- Aviz de amplasament favorabil nr. TR 5 / 2024 – Distribuție Energie Oltenia S.A.;
- Aviz gaze naturale nr. 34398-318.919.465/ 25.07.2023 – Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz alimentare cu apă si canalizare nr. 159 / 2023 – SC Apa Serv SA;
- Aviz salubritate nr. 6348 / 21.07.2023 - Polaris M Holding S.R.L.;
- Aviz sănătatea populației nr. 616/ 26.02.2024 – Direcția de Sănătate Publică a Județului Teleorman;
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 17372 / 01.03.2024;
- Acord Politia Rutiera, nr. 270.417 / 22.12.2023;
- Aviz De Oportunitate nr. 2 din 12.04.2023 emis de Primaria Municipiului Teleorman;
- Aviz arhitect Sef nr. 3 / 03.07.2024;
- Aviz nr. 4263589 / 08.01.2024 – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „A.D. Ghica” al Județului Teleorman;

- Studiu geotehnic;
- Procesul verbal de recepție nr. 2115 / 14.11.2023 al O.C.P.I. Alexandria;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34752 / 30.06.2023;
- Decizia etapei de încadrare nr. 2 / 29.01.2024 – Agenția pentru Protecția Mediului Teleorman.

În conformitate cu Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 57 din 31.03.2011 și 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 28.04.2023 – 04.05.2023 - etapa I și în perioada 15.05.2023 - 01.06.2023 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.

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr.34752 din 30.06.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, P.U.Z. ul „**CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, nr. cad. 22126, municipiul Alexandria, jud. Teleorman, a fost analizat în ședința on-line organizată în 01.07.2024 de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, primind, ca urmare a întrunirii cvorumului, 7 voturi favorabile.

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**P.U.Z. „CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul, nr. cad. 22126, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman,

BENEFICIARI: **S.C. COMFAVORIT S.R.L** municipiul Alexandria, conform Contract de Vânzare Cumpărare nr. 217 din 08.02.2019, emis de BIN Iote Elena.

OBIECTUL PUZ-ului – reglementare din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul identificat prin nr.cad. 22126, în suprafață totală de 1036,00mp.

STADIUL ACTUAL AL ZONEI

Terenul analizat are următoarele vecinătăți:

- **la N-E:** Balanescu Stelian;
- **la S-E:** str. Dr. Stanca;
- **la N-V:** Ghibirdic Nicolae;
- **la S-V:** Str. Libertatii.

Accesul auto și pietonal se menține din str. Dr. Stanca și str. Libertății.

Echiparea edilitară

- Conform planșei U04- "Reglementări edilitare" și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul CTE Zonal nr. TR5/2024, Avizul Distrigaz Sud-Rețele nr 34398-318.919.465/25.07.2023, Aviz de amplasament favorabil nr 159/2023.
- CATV din rețeaua locală existentă în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE P.U.G.

Categoria de folosință -- curți - constructii.

Conform PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 104 / 1999 și prelungită prin hotărârea Consiliului Local Alexandria nr. 259 / 2018 *si HCL 300 DIN 25.09.2023*

UTR 3, LM - Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2

Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban – **LMu3**.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din: locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter rural sau 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.

Utilizări 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 autoriza construcții de locuințe sau funcțiuni complementare în zonele cu riscuri naturale. Aceste zone vor avea propriile lor reglementări. Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Regim maxim de înălțime = P+2;

POT max = 35%;

CUT-ul se va calcula ținând cont de regimul maxim de înălțime proiectat

Reglementarea zonei va urmări stabilirea unor: schimbarea funcțiunii terenului și crearea de reglementări urbanistice pentru o zonă mixtă de servicii și comerț (M), conform planșei nr. U03- "Reglementări Urbanistice".

UTR 3 – M3 – ZONA MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERT CU CLADIRI P, P+1E, P+2

SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERT

- **POT max = 66,00 %;**
- **CUT max = 1,98;**
- **Regim de înălțime max: P+2E;**
- **Spații verzi:** 20%(minim) din suprafața reglementată. Se vor respecta prevederile HCL nr. 40 din 30.01.2023 privind aprobarea RLSV cu privire la realizarea aliniamentelor de arbori aferente drumurilor publice aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Alexandria.
- **Circulații și acces:** 14%; accesul auto și pietonal se vor realiza în conformitate cu planșa U03- Reglementări Urbanistice din strada Libertății și strada Dr. Stâncă; necesarul de parcaje va fi asigurat în conformitate cu art. 33 și Anexa nr 5 din RGU; locurile de parcare se vor asigura cu preponderență la sol.
- **Retragerea minimă față de aliniament:** se vor respecta prevederile Codului Civil și RGU aprobat prin HGR nr.525/1996.
- **Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare:** se vor respecta prevederile Codului Civil, RGU aprobat prin HGR nr.525/1996 și Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- **Echipeare tehnico-edilitară:** Conform planșei U04- "Reglementări edilitare" și cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul CTE Zonal nr. TR5/2024, Avizul Distrigaz Sud-Rețele nr 34398-318.919.465/25.07.2023, Aviz de amplasament favorabil nr 159/2023.

- CATV din rețeaua locală existentă în zonă.

UTILIZĂRI ADMISE

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

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și zonal;
- Stații de întreținere auto;
- Locuințe individuale și semicolective;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, cabinete medicale, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurant, pensiuni, agenții de turism;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații plantate – scuaruri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- 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 = 1036,00 mp.

Suprafața construită = 683,24 mp

Circulații = 145,56 mp

Spații verzi = 207,20 mp

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizație de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; 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 durată de valabilitate de 5 ani de la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Alexandria, cu posibilitate de prelungire tot prin Hotărâre de Consiliul Local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp, în conformitate cu prevederile art. 28, alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și aprobare a documentației de urbanism.

Având în vedere cele menționate mai sus, prevederile art. 56, alin. (4) și anexa 1 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de consultare și informare a publicului cu privire la

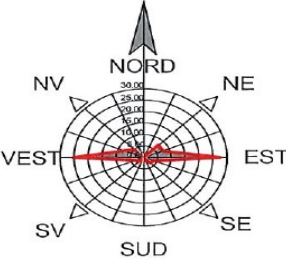
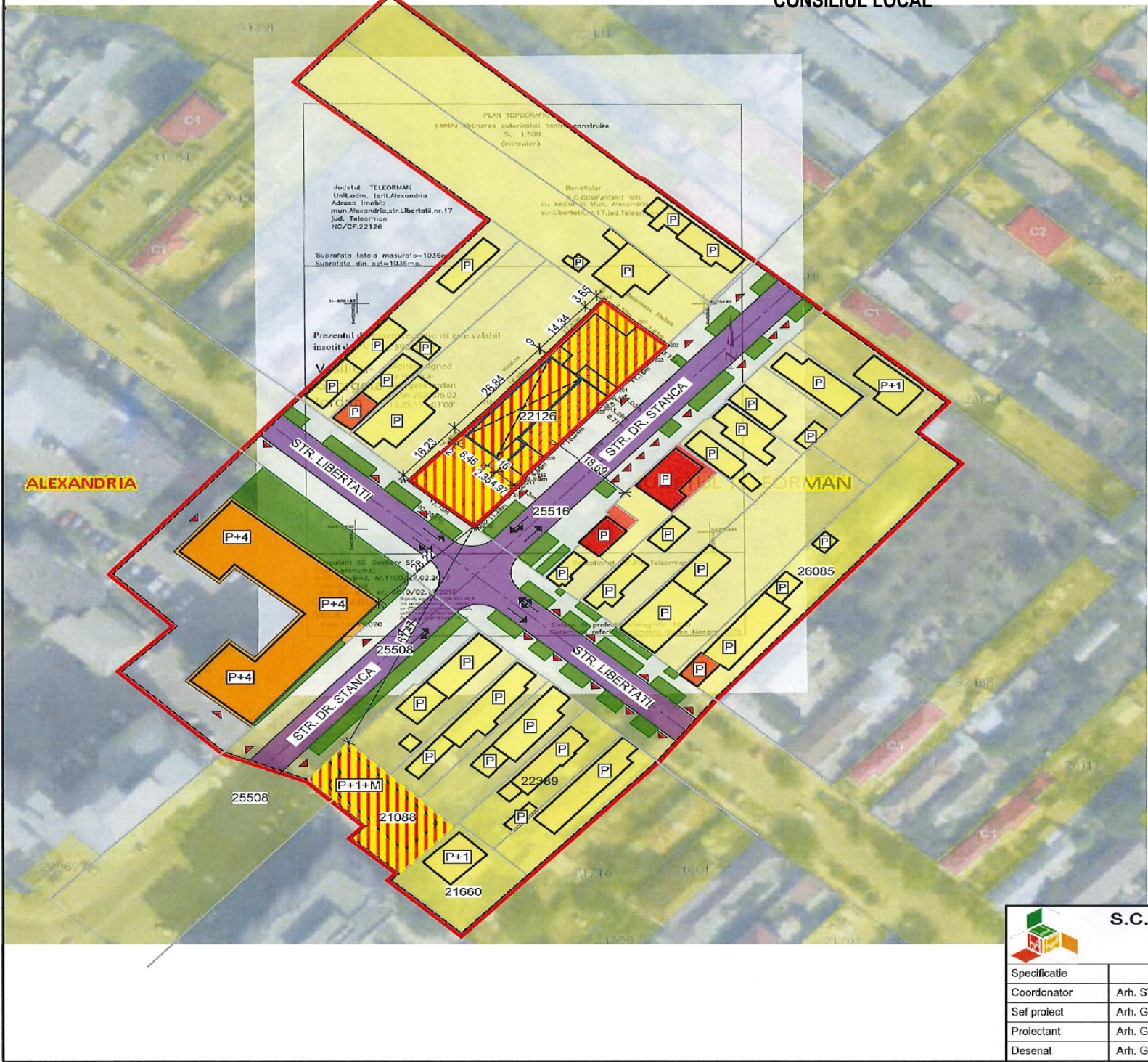
elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a întocmit proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**”, str. Libertatii, nr. 17, municipiul, nr. cad. 22126, Municipiul Alexandria, jud. Teleorman, care împreună cu întreaga documentatie va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al municipiului Alexandria.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Anne Marie GACICHEVICI

SERVICIUL AMENAJARE ȘI VALORIFICARE DOMENIU PRIVAT
ȘEF SERVICIU
Ștefan NECEA

Întocmit,
COMPARTIMENT AVIZE ȘI ACORD UNIC
Consilier Steluța-Iuliana VIȘAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ALEXANDRIA
CONSILIUL LOCAL



LEGENDA

- LIMITE -
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT PUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA -
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (LM)
 - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULT DE 3 NIVELURI (LI)
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE (C)
 - ZONA SERVICII (IS)
 - ZONA MIXTA DE SERVICII SI COMERT P, P+1, P+2 (M)
- INTERESECTII, ACCES -
 - ACCES CAROSABIL / PIETONAL
- DRUMURI SI ALEI PIETONALE -
 - STRAZI / DRUMURI EXISTENTE
 - ALEI PIETONALE / TROTUARE EXISTENTE
 - SPATII VERZI AFERENTE STRAZILOR

SPECIFICATII		ZONA ZONA MIXTA DE SERVICII SI COMERT (M)			
ZONA:		REGIMUL DE INALTIME MAX. P + 2E; SUPRAFATA TEREN = 1.036,00 mp; POT max = 66 %; CUT max = 1,53;			
BILANT TERITORIAL		SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA			
TOTAL TEREN	1036,00 mp	100,00 %	1.036,00 mp	100,00 %	
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (LM)	401,00 mp	38,71 %	-	-	
ZONA MIXTA DE SERVICII SI COMERT (M)	-	-	683,24 mp	66,00 %	



S.C. ProjARH CONSTRUCT S.R.L. Mun. Alexandria, Jud. Teleorman 0761 054 035 - www.projarh.ro				S.C. COMFAVORIT S.R.L. Mun. Alexandria, Jud. Teleorman NR. 17, NR.CAD. 22126, JUD. TELEORMAN	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect:	Proiect nr.:
Coordonator	Arh. STOICA ION		1 / 1.000	MIXTA DE SERVICII SI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUASA C10 (S+P+2E), UTILITATI	09 / 2023
Sef proiect	Arh. GHIȚĂ ADRIAN RĂZVAN				Faza:
Proiectant	Arh. GHIȚĂ ADRIAN RĂZVAN				P.U.Z.
Desenat	Arh. GHIȚĂ ADRIAN RĂZVAN				Plansa nr.:
					U 03

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER:
Marian Dragoș PETCU

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „P.U.Z. – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXĂ DE SERVICII ȘI COMERT: SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINDERE CONSTRUCTIE C9 (PARTER), CONSTRUCTIE PROPUȘĂ C10 (S+P+2E), UTILITĂȚI”	
Amplasament propus	
St = 1036,00 mp	

Anexa nr. 1 la
H.C.L.
Nr.260 din 31.07.2024
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
NR.01

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului Urbanistic Zonal

**PUZ – CONSTRUCTII CU FUNCTIUNEA MIXTA DE SERVICII SI COMERT:
SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE C8 (P+1E), EXTINERE CONSTRUCTIE C9
(PARTER), CONSTRUCTIE PROPUSA C10 (S+P+2E), UTILITATI**

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 minimale privind funcțiunile, suprafețele, finisajelor dotările etc. înscrise în actele normative specifice.

Respectarea interesului public prin rezervarea cu prioritate a amplasamentelor pentru obiectivele de utilitate publică (dotări, rețele de comunicație, rețele și echipamente tehnico-edilitare, alte amenajări cu caracter public și funcțional general conform art.136 al. 4 din Constituția României).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

Regimul de aliniere a construcțiilor este linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor are **interdicție definitivă de construire**. Se

pot executa construcții 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** (chioșcuri, 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 **0.00 m**, fata de strada Dr. Stanca;
- 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 explice 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. Libertatii si Dr. Stanca, și anume **minim 3,50 m**, pentru realizarea unui acces facil în incintă.

Se asigura accesul în incinta direct dintr-o cale de circulație publică, din str. **Libertatii si Dr. Stanca.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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 prezent există racord la rețeaua de gaze naturale, extinderea rețelei din interior se va realiza numai cu firme specializate și acordul furnizorului 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 ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSATRUȚII

Prezenta documentație PUZ analizează un imobil teren, cu o formă neregulată, cu o deschidere la str. Libertății de **17,73 m** și o adâncime aproximativă de **61,16 m**.

Terenul ale cărui reglementări se doresc a fi schimbate din ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 în ZONĂ MIXTĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ are o suprafață de **1.036,00 mp**, conform măsurătorilor topografice și actelor de proprietate, compusă din:

- 866,00 mp – teren curți construcții;
- 170,00 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 prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat cu **minim 5 locuri de parcare pentru clienți / vizitatori**, la nivelul solului și **minim 5 locuri de parcare pentru personal**. Clienții și personalul, în caz de nevoie, poate să folosească și locurile de parcare de pe domeniul public.

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**. Locurile de parcare de la nivelul solului se construiesc cu dale și pavele „înierbate”, permit să crească iarba și să colecteze apa pluvială în sol.

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;

- împrejuririle la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejuririle 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 3** cu subunitățile lui funcționale.

EXISTENT:

- UTR 3 – LM3**
- ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1E, P+2
 - SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

PROPUNERE:

- UTR 3 – M3**
- ZONA MIXTA DE SERVICII ȘI COMERT CU CLĂDIRI P, P+1E, P+2
 - SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERT

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M - SUBZONA DE SERVICII ȘI COMERT

UTILIZĂRI ADMISE

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Regim de înălțime maxim - P+2E (nu se modifică);

Înălțimea maximă a construcțiilor = 15,00 m;

POT Existent = 35 %; POT maxim propus = 66.00 % ; CUT maxim propus = 1,98;

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		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SERVICII ȘI COMERT	-	-	683,24	66,00
SPAȚII VERZI	-	-	207,20	20,00
CIRCULAȚII	-	-	145,56	14,00
ZONA DE LOCUINȚE	401,00	38,71	-	-
TOTAL	1.036,00	100,00	1.036,00	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 3** cu subunitățile lui funcționale.

Intocmit, Arh. Ghiță Adrian Răzvan    IUNIE 2024	Coordonator, Arh. Stoica Ion  
--	---

**DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

- **ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul "de fund" care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.

- **ALINIAREA CLĂDIRILOR** = 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 este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

- **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) **restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.**

În calculul POT nu intră în calcul construcțiile cu caracter provizoriu.

- **SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

- **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.